不動產成交案件實際資訊動態分析

104 年第 1 季全國不動產成交案件實際資訊對外提供查詢件數約 7 萬 4 千餘件，其中土地交易約 2 萬 2 千餘件，房地交易近 5 萬件，車位交易約 1 千 2 百餘件（集中在都會區），建物交易約 7 百餘件；經統計不動產成交案件約 41%集中於新北市、桃園縣及臺中市等地區。另由本季 6 都及新竹縣（市）建造執照、使用執照核發、市地重劃及區段徵收土地標售情形觀之(詳表 1 至表 3)，桃園市及高雄市建照執照核發分別較上季增加 88.85%及 10.56%，其餘直轄市及新竹縣（市）建照執照核發則分別較上季減少，其中以新竹市及臺中市減少最多，分別減少 61.86%及 50.60%；使用執照核發除新竹市增加 46.86%外，各直轄市及新竹縣都呈現減少態勢，新竹縣及臺北市減少最多，均較上季減少 60%以上；市地重劃土地標售計有新北市、臺南市及高雄市辦理共計 18 件；區段徵收土地標售僅高雄市辦理共計 5 件。

表 1 建造執照、使用執照核發、市地重劃及區段徵收土地標售相關資訊統計表

縣市	建造執照			使用執照			市地重劃土地標售			區段徵收土地標售		
	核發件數	總樓地板面積（m^2）	較上季增減率(%)	核發件數	總樓地板面積（m^2）	較上季增減率(%)	件數	總面積（m^2）	較上季增減率(%)	件數	總面積（m^2）	較上季增減率(%)
新北市	165	1,023,512	-4.43	134	1,005,931	-34.05	8	3,130	84.81			
臺北市	76	453,742	-40.78	81	514,252	-62.57						
桃園市	607	3,206,221	88.85	341	999,812	-35.38						
臺中市	644	798,439	-50.60	877	811,169	-46.95						
臺南市	1,443	911,960	-28.95	1,254	578,743	-26.74	2	531	-			
高雄市	748	973,000	10.56	669	512,566	-53.33	8	4,009	-	5	6,687	-
新竹縣	223	330,189	-17.00	183	151,751	-66.46						
新竹市	61	59,988	-61.86	58	306,788	46.86						

註1-本報表係配合動態分析當季之相關資訊，如該季無市地重劃或區段徵收標售案件，則免填該項資訊，惟建照及使照資料仍需填報

註2-本報表各欄位有關較上季增減率係指總樓地板面積或總面積對上季之增減率，請取至小數點後2位

表 2 市地重劃土地標售資訊列表

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（m²）	標售日期	標售底價（元/m²）	得標價格（元/m²）
新北市	三重	三重		129	289.68	104.3.24	271,000	271,188
新北市	三重	三重		314	354.47	104.3.24	261,000	261,000
新北市	三重	三重		415	279.79	104.3.24	251,000	251,000
新北市	三重	五谷王		52	249.41	104.3.24	251,000	251,073
新北市	三重	三重		119	470.44	104.3.24	274,000	287,200
新北市	三重	三重		158	755.24	104.3.24	263,000	277,899
新北市	三重	三重		282	641.99	104.3.24	429,000	471,988
新北市	三重	五谷王		365	89.17	104.3.24	232,000	242,800
臺南市	北區	北元		925-1	390.24	104.3.26	118,000	118,450
臺南市	新營區	新東		577-1	140.76	104.3.26	18,300	19,103
高雄市	三民區	新都		110	94.34	104.1.6	181,000	185,711
高雄市	三民區	新都		147	190.93	104.1.6	168,000	168,072
高雄市	鳳山區	鳳青		85	113.99	104.1.6	68,000	71,989
高雄市	鳳山區	鳳青		88	200.74	104.1.6	80,000	84,089
高雄市	楠梓區	清豐		75	115.36	104.1.6	40,000	40,473
高雄市	三民區	新都		362、363	2,572.80	104.3.18	258,000	348,212
高雄市	三民區	明仁		12	463.52	104.3.18	166,000	211,750
高雄市	楠梓區	清豐		16	257.66	104.3.18	40,000	42,684

表 3 區段徵收土地標售資訊列表

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（m²）	標售日期	標售底價（元/m²）	得標價格（元/m²）
高雄市	楠梓區	援中	一	348-3	1,285.73	104.1.6	76,000	76,004
高雄市	小港區	坪鳳		228	1,423.19	104.3.18	32,000	32,731
高雄市	小港區	坪鳳		513	529.78	104.3.18	27,000	28,859
高雄市	小港區	坪松		7	2,776.88	104.3.18	40,000	41,810
高雄市	楠梓區	藍田西		39-1	479.91	104.3.18	52,000	56,870
		援中	一	59-1	191.24	104.3.18	49,000	50,042

茲就各直轄市、縣（市）土地/房地成交價格概況略述如下。又各直轄市、縣（市）平均價格之計算受當季交易案件樣本數之多寡、分布地區、交易類型、建物型態等等因素而有所影響，相關不動產成交之平均價格僅供參考。

一、新北市 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局劉雅朋

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 11,192 件，較上季減少 3,621 件，減少幅度為 24.44%。其中住宅區房地案件計 5,049 件，均價 32.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 783 件，均價 37.8 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 411 件，均價 28.7 萬元/坪，與上季持平。分析本市基礎建設及公共設施日益完善、生活機能良好，支撐本市不動產價格。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。茲將本市各行政區擇要略述如下：

1. 板橋區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計945件，較上季減少197件，減少幅度為17.25%。其中新板特定區房地案件計20件，均價64.6萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地案件計337件，均價41.7萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計46件，均價42.9萬元/坪，與上季持平。本區因生活機能完善，不動產交易市場呈現穩定，惟新板特定區高總價產品多，本季因議價空間增加，致成交單價呈現下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
2. 土城區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計412件，較上季減少158件，減少幅度為27.72%。其中住宅區房地案件計167件，均價33.8萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計18件，均價37.6萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件計11件，均價31.4萬元/坪，較上季上漲。分析本季受土城暫緩發展區開發案持續施工及土城國民運動中心正式啟用等因素影響，成交價格穩定。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
3. 中和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計878件，較上季減

少368件，減少幅度為29.53%。其中住宅區房地案件計462件，均價40.5萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣案件計25件，均價39.8萬元/坪，與上季持平；工業區房地買賣案件計60件，均價29萬元/坪，較上季下跌。分析本區因有捷運中和線、新北環快、國道3號、臺64線快速道路，以及中和國民運動中心及興建中的環狀線等公共建設，交通便利、生活機能佳，帶動區內房市穩定發展；工業區則因工業住宅移轉案件量減少，致成交均價下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

4. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計384件，較上季減少91件，減少幅度為19.16%。其中住宅區房地案件計184件，均價43萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計79件，均價49.2萬元/坪，與上季持平。分析本區與臺北市僅1橋之隔，捷運中和線與新北環河快速道路貫穿兩地，又永和國民運動中心興建中，因交通路網便利且生活機能完善，支撐區內房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

5. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計1,074件，較上季減少532件，減少幅度為33.13%。其中住宅區房地案件計625件，均價35.4萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計184件，均價43.2萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件計53件，均價29.6萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區與商業區房地均價下跌，係副都心重劃區高單價產品交易量減少所致；工業區則因高單價之全棟工廠、透天型態產品交易量較上季增加，致本季均價上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

6. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計170件，較上季減少222件，減少幅度為56.63%。其中住宅區房地案件計78件，均價30萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計13件，均價28.1萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運機場線及新五泰國民運動中心將於今年完工營運，及輔仁大學附設醫院預定106年正式營運等因素影響，生活機能日趨成熟，房市交易維持平穩。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

7. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計402件，較上季減少43件，減少幅度為9.66%。其中住宅區房地案件計283件，均價30.6萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區房地移轉案件，因洲子洋重劃區內新成屋於本季辦理交屋，高價位成交物件增加，致均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

8. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計616件，較上季減少295件，減少幅度為32.38%。其中住宅區房地案件計319件，均價25.7萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計146件，均價29.8萬元/坪，與上季持平。分析本區住宅區因本季新成屋案件量佔全體比例較上季低，致均價下跌。區內受機場捷運線預定於年底通車、新購物商場的開幕，以及中商36開發案年底完工，強化區域生活機能，使本區房地產市場穩定發展。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

9. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為868件，較上季減少205件，減少幅度為19.11%。其中住宅區房地案件計353件，均價38萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計75件，

均價37.8萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件計40件，均價28.6萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運及公車路網健全，交通條件及生活機能成熟，且捷運機場線預計於104年底通車，沿線都市更新及捷運共構建案不斷推出，加上二重疏洪道兩側市地重劃區已開發完成，對房地產價格發揮支撐效果。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

10. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計397件，較上季減少148件，減少幅度為27.16%。其中住宅區房地案件計242件，均價34.5萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計16件，均價35.1萬元/坪，因本季單價較高之大批新成屋移轉案件較少，較上季下跌。分析本區因有捷運新蘆線及臺64線快速道路，捷運機場線先導公車986線亦已建置完成，交通便利性逐步提升，且公共設施日漸完善，生活機能更趨成熟，有助於支撐區域房價。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

11. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計724件，較上季減少278件，減少幅度為27.74%。其中住宅區房地案件共計275件，均價42.1萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件共計20件，均價63.1萬元/坪，因本季市區單價較高之土地移轉案量比重增加，較上季上漲；商業區房地案件共計14件，均價59.9萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件共計17件，均價23.3萬元/坪，因本季較多廠辦移轉，與上季產品有差異，致較上季下跌；農業用地土地案件共計47件，均價4,889元/坪，因本季多為位於安坑、青潭地區及水源保護區內單價較低之大面積土地移轉，較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計163件，較上季增加83件，增加幅度為103.75%。其中住宅區房地案件計113件，均價39.3萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區有新成屋移轉案件，單價較高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

13. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計353件，較上季減少174件，減少幅度33.02%。其中住宅區房地案件計138件，均價26萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計34件，均價26.6萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計14件，均價20.8萬元/坪，與上季持平。分析本季因施工中之樹林交流道、樹林國民運動中心與樹調車站等建設，帶動房價穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

14. 三峽區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計502件，較上季增加90件，增加幅度為21.84%。其中住宅區房地案件計308件，均價23萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計40件，均價26萬元/坪，與上季持平；農業用地土地計33件，均價3,669元/坪，與上季持平。分析本區因興建中之北大國小及北大聯外道路即將完工，房地產市場尚屬穩健。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

15. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為194件，較上季減少70件，減少幅度為26.52%。其中住宅區房地案件計59件，均價19.5萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計10件，均價19.5萬元/坪，因，較上季上漲。分析本區因受鳳鳴重劃區帶動及開發商整併土地影響，加上三鶯二橋持續施工，房地產市場穩定發展。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

16. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計718件，較上季減少202件，減少幅度為21.96%。其中住宅區房地案件計257件，均價31.4萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計31件，均價36.2萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件計146件，均價29.6萬元/坪，與上季持平。分析本區有高速公路汐止聯絡道橋及星光景觀橋，以及新社后橋捷運共構工程、汐止國民運動中心等重大建設持續推動中，對區域房價有相當支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

17. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計1,257件，較上季減少486件，減少幅度為27.88%。其中住宅區房地案件計746件，均價22.1萬元/坪，價格較上季持平；住宅區土地案件計22件，均價45萬元/坪，價格較上季下跌；商業區房地案件計36件，均價45.3萬元/坪，價格較上季上漲；工業區房地案件計40件，均價29萬元/坪，價格較上季上漲。分析住宅區土地上季成交多為竹圍地區大面積、高單價案件，而本季成交案件分佈較為平均，致住宅區土地均價下跌；商業區房地則因本季成交案件集中分布於紅樹林地區，且物件多為大坪數、高單價產品，致均價上漲；工業區房地則因本季成交物件多為大坪數廠辦、工廠，且有竹圍捷運站旁多筆高單價工業住宅成交，致均價上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

18. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計236件，較上季減少37件，減少幅度為13.55%。其中住宅區房地案件計26件，均價8.9萬元/坪，價格與上季持平。分析本季因無特別影響不動產市價因素，致價格持平。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

19. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為217件，較上季增加4件，增加幅度為1.88%。其中住宅區房地案件計59件，均價24萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計13件，均價41.2萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地案件計25件，均價4.5萬元/坪，與上季持平。分析本季住宅區土地交易多分布於臺北港區段徵收區及周邊，該區域土地單價高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

20. 雙溪區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計22件，較上季減少3件，減少幅度為12.00%。其中農業用地土地案件計11件，均價1,757元/坪，較上季下跌。分析本季農業用地土地因成交案件多位於偏遠山區條件較差，致均價下跌。本區主要聯外交通包括有雙澳公路、102線公路及臺2丙線基福公路，交通尚屬便利，帶動區域發展，且於觀光產業與瑞芳區、平溪區形成1日旅遊圈，房市交易行情平穩。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

21. 貢寮區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計39件，較上季減少5件，減少幅度為11.36%。其中農業用地土地案件計29件，均價2,371元/坪，較上季上漲。分析本季農業用地土地成交案件多為地籍清理標售案件，而本季標售土地多位於臨路較佳之區位且部分土地面積畸零與毗鄰土地有擴大面積使用之價值，標售單價較高，致均價上漲。另本區內有北部濱海公路、臺2丙線基福公路等，對外交通尚屬便利，觀光資源豐富，區域房市行情平穩發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

二、臺北市 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：臺北市政府地政局徐子偉

本季因部分行政區新屋或高總價、高單價案件交易量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 5,394 件，較上季減少 1,480 件，減少幅度約為 21.53%。至於本季房地交易價格部分，雖然交易量減少，市場呈現觀望氣氛，但由於本市生活機能及商業環境俱佳，且捷運路網日趨完整，都市更新及新推建案價格維持高檔，房價保值性仍高。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

為統計本市房地交易均價，考量親友買賣等特殊交易或 1 樓、地下室及透天厝等交易案件與 2 樓以上交易案件相較，無論性質及價格均有落差，故為使均價計算更具代表性，經扣除該等買賣實價案件後，統計全市 2 樓以上房地買賣案件數及均價，住宅區計 1,944 件，均價約 63.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區計 1,134 件，均價約 70.1 萬元/坪，較上季持平；工業區計 57 件，均價約 47.2 萬元/坪，較上季下跌。分析上開均價變化可能受當季不同價位交易案件數量多寡及所占比重、是否有新成屋大批移轉等因素影響而有所變動。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 松山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 372 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 0.54%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 133 件，均價 74.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 91 件，均價 81.1 萬元/坪，較上季上漲。分析住宅區價格上漲原因，主要係本季高單價新成屋案件較上季增加所致；商業區價格上漲原因，主要係因本季位於精華地段之高單價指標性建案甫完工交屋，陸續辦理移轉登記，導致均價上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。
2. 大安區：本季受新成屋與高單價、高總價案件減少影響，對外提供

查詢之買賣實價案件計 474 件，較上季減少 155 件，減少幅度為 24.64%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 159 件，均價 91.1 萬元/坪，較上季下跌，主要係因本季新成屋與高單價、高總價案件交易量大幅減少所致；商業區房地買賣實價案件計 97 件，均價 98.5 萬元/坪，較上季上漲，主要係因忠孝頂好商圈高單價案件比例微增，及通化商圈有新成屋案件移轉等影響。整體而言，本季房地交易價格較上季下跌。

3. 中正區：本季因高單價案件交易量較上季略減，對外提供查詢之買賣實價案件計 269 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 16.98%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 82 件，均價 71.4 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 69 件，均價 79.2 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區、商業區均價下跌原因，主要係高單價案件交易量減少所致。整體而言，本季房地交易價格較上季下跌。

4. 萬華區：本季本區各區位、類型不動交易量均較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 279 件，較上季減少 98 件，減少幅度為 25.99%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 53 件，均價 45 萬元/坪，較上季上漲，分析價格上漲原因係本季單價較低之公寓成交案件量比重降低，而大樓成交比重提高，致使均價上漲；商業區房地買賣實價案件計 90 件，均價 50.8 萬元/坪，與上季價格持平。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

5. 大同區：本季因新成屋交易案件較上季明顯減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 196 件，較上季減少 135 件，減少幅度為

40.79%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 21 件，均價 49.3 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 71 件，均價 54 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區及商業區價格下跌原因，主要係區內新成屋大樓成交量減少所致。整體而言，本季房地交易價格較上季下跌。

6. 中山區：本季受新成屋交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 769 件，較上季減少 250 件，減少幅度為 24.5%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 148 件，均價 78.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 384 件，均價 68.9 萬元/坪，與上季持平；工業區部分，本季與上季均無房地買賣實價案件。分析住宅區上漲原因，主要係因本季樂群二路、明水路一帶高單價住宅大樓成交案件量增加，致使均價上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

7. 文山區：本季受整體交易量萎縮及新建大樓交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 596 件，較上季減少 284 件，減少幅度為 32.27%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 298 件，均價 48.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣實價案件計 63 件，均價 56.6 萬元/坪，較上季上漲。分析商業區價格上漲原因，應為本季成交標的屋齡較新，致均價上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

8. 南港區：本季受研究院路 2 段一帶新建大樓交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 260 件，較上季減少 176 件，減少幅度為 40.37%。至於本季房地交易價格部分，住宅區

房地買賣實價案件計 157 件，均價 70.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 58.6 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區價格上漲原因，主要係因經貿二路一帶新成屋大樓交易案件比重增加，造成均價上漲；另商業區價格下跌原因，主要係因本季商業區交易標的之屋齡較上季高，成交價格相對較低所致；至工業區部分，本季房地買賣實價案件計 8 件，受園區街工業大樓買賣交易案件量減少影響，計算均價 41.6 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

9. 內湖區：本季受新成屋交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 668 件，較上季減少 84 件，減少幅度為 11.17%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 299 件，均價 58.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 73 件，均價 61.3 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 31 件，均價 45.4 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區價格上漲原因，主要係受五期重劃區內部分新建高價住宅大樓陸續交屋移轉所致；而商業區價格下跌原因，係因成功路 4 段一帶新建高價大樓，本季交易量大幅減少所影響。至工業區價格下跌原因，則因本季新明路及內湖路一段附近舊廠辦交易比例增加，交易價格相對較低，致均價較上季下跌。整體而言，本季房地交易價格與上季持平。

10. 士林區：本季因天母及士林生活圈交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 507 件，較上季減少 149 件，減少幅度為 22.71%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 209 件，均價 60.6 萬元/坪，較上季下跌；商

業區房地買賣實價案件計 15 件，均價 56.7 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區與商業區價格下跌原因，主要均因新建高單價案件之交易比重減少所致。至工業區房地買賣實價案件計 9 件，均價 63.7 萬元/坪，雖較上季下跌，但由於工業區交易案例少，案例大多位於交通及生活機能佳的捷運芝山站一帶，且屋齡普遍較新，致工業區均價高於住宅及商業區。整體而言，本季房地交易價格較上季下跌。

11. 北投區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 548 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 5.68%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 246 件，均價 53.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 64 件，均價 45.9 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 9 件，均價 42.1 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區價格上漲原因，係奇岩新社區及其周圍大批新成屋交屋移轉及石牌路附近地區高單價案件交易比例較高所帶動；商業區價格下跌原因主要為本季 30 年以上屋齡較高之案件交易比例高於上季，平均交易單價下跌所致；至於工業區部分，因本季廠辦市場交易量較少且受限於個案區位，交易單價相對較低，致均價下跌。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

12. 信義區：本季因新成屋交易量較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 456 件，較上季減少 63 件，減少幅度為 12.14%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 139 件，均價 70.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣實價案件計 109 件，均價 90.7 萬元/坪，亦較上季持平；工業區部分，本季無房地買賣實價案件。整體而言，本季

房地交易價格與上季持平。

三、桃園市 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：桃園市政府地政局李政儀

本季本市對外提供查詢之買賣案件計 8,990 件，較上季減少 2,667 件，減少幅度為 22.88%，其主要原因為受市場上觀望氣息濃厚及上班天數較少(春節期間)所影響。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 4,688 件，均價 18 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣實價案件計 522 件，均價 20.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 148 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 321 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季下跌。都市計畫外住宅用地買賣實價案件計 997 件，均價 11.1 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 625 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，因本市房地產供給量過大、投資客減少、央行擴大房貸管制及桃園航空城開發計畫受相關政策執行因素影響下，本季本市不動產成交案件交易價格較上季下跌，惟住宅區及商業區因基礎建設完善、交通便利及部分行政區新成屋陸續交屋之影響，其成交價格相較上季呈現持平或上漲情形，茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 桃園區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,545 件，較上季減少 687 件，減少幅度為 30.77%。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實例計 954 件，均價 20.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣實例計 102 件，均價為 24 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實例計 16 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實例計 33 件，均價 12.2 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房市雖持續有整體開發案，不動產買氣減弱，呈現價

格漲跌互見、成交量減少情形。

2. 大溪區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 510 件，較上季增加 170 件，增加幅度為 50%。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 322 件，均價 14.1 萬元/坪，較上季上漲，商業區房地買賣實價案件計 4 件，均價 16.7 萬元/坪，工業區房地買賣實價案件計 6 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季上漲，農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外住宅用地房地買賣實價案件計 42 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季下跌，農業用地土地買賣實價案件計 56 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季下跌。本區的特色兼具人文、觀光、休閒生活圈，交易熱絡範圍仍以埔頂重劃區為主，係因該重劃區生活機能相對完善、地理位置及交通條件良好。整體而言，受埔頂重劃區新成屋交易熱絡影響，使本區本季房地成交價格較上季上漲。

3. 中壢區：本季不動產市場交易對外提供查詢之買賣實價案件計 1,744 件，較上季減少 259 件，減少幅度為 12.93%。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,235 件，均價 20 萬元/坪，較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 148 件，均價 24.9 萬元/坪，較上季上漲;工業區房地買賣實價案件計 61 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 76 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外建築用地土地買賣實價案件計 81 件，均價 13.6 萬元/坪，較上季上漲；農業用地房地買賣實價案件計 42 件，均價 4.3 萬元/坪，較上季下跌。本區房地熱絡地區集中於生活

機能完善之 SOGO 商圈、龍岡地區、中原大學及中壢火車站周邊住宅區一帶，整體而言，由於受到機場捷運線周邊區段徵收開發期程不確定性之影響，本季除住宅區、商業區及都市計畫外房地成交價格較上季上漲外，其餘房地成交價量均較上季下跌。

4. 楊梅區：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 782 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 2.49%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內計住宅區房地買賣實價案件計 367 件，交易量較上季增加，均價 21.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 12 件，均價 25.2 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 14 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 22 件，均價 3.3 萬元/坪，與上季持平；都市計畫外房地交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 164 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外農業用地（農牧、水利用地）買賣實價案件計 64 件，均價 2 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本區擁有完整的交通建設，南來北往皆便捷之生活圈優勢，帶動本季成交價格較上季上漲。

5. 蘆竹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 541 件，較上季減少 203 件，減少幅度為 27.28%，其中成交區位以南崁新市鎮一帶住宅區較多。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣案件 258 件，均價 19.4 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣案件 29 件，均價 20.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣案件 13 件，均價 16.3 萬元/坪，因上季臨路方整土地較多，均價較高，故本季呈下跌；農業區土地買賣案件 31 件，均價 9 萬元/坪，較上季上漲；非都

市建築用地(甲種、乙種建築用地)買賣案件 22 件，均價 11.9 萬元/坪，較上季下跌；農牧用地土地買賣案件 32 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季除商業區、農業區上漲，其餘成交價格呈現下跌。

6. 大園區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 396 件，較上季減少 170 件，減少幅度為 30.04%，成交區位分布較為平均。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣案件 141 件，均價 22.3 萬元/坪，與上季持平；商業區、工業區房地買賣案件各 1 件，不具代表性；農業區土地買賣案件 10 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季下跌；非都市建築用地(甲種、乙種建築用地)買賣案件 48 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季上漲；農牧用地土地買賣案件 71 件，均價 6.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季除非都市建築用地上漲，都市土地住宅區持平，其餘成交均價皆較上季下跌。

7. 龜山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 399 件，較上季減少 316 件，減少幅度為 44.2%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實例計 174 件，均價 18.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實例計 41 件，均價 24 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實例計 21 件，均價 18.8 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實例計 11 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外部分，甲種、乙種、丙種建築用地房地買賣實例計 18 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季上漲；農牧用地土地買賣實例計 4 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多屬臨路用地區域範圍，造成本季價格上漲現象。整體而言，本區本季房地成交數量減少，成交價格除住宅、工業區等部分外，其

餘皆呈均價上漲現象。

8. 八德區：本季對外提供查詢之不動產買賣實價案件計 875 件，較上季減少 547 件，減少幅度為 38.47%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 491 件，均價 17 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 88 件，均價 19.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 5 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 15 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季下跌。都市計畫外(甲種、乙種建築用地)房地買賣實價案件計 180 件，均價 15.6 萬元/坪，較上季下跌；農牧用地買賣實價案件計 22 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季下跌。本季各分區交易量均較上期減少，交易價格除住宅區及商業區多為新建案交屋且位在八德擴大都市計畫範圍內較上季上漲外，工業區及都市計畫外(甲種、乙種建築用地)因多為老舊建物買賣，致房地成交價格相較上季下跌。

9. 龍潭區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 602 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 5.2%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 115 件，均價 15.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 7 件，均價 23.3 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 31 件，均價 3.7 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外住宅用地房地買賣實價案件計 280 件，均價 11.7 萬元/坪，較上季上漲，農業用地土地買賣實價案件計 90 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季上漲。本區發展觀光休閒農業，生活機能尚佳、交通便利，本季受新成屋交易熱絡影響，

帶動區內房地價格上漲。整體而言，本區本季房地成交價格較上季上漲。

10. 平鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,067 件，較上季減少 456 件，減少幅度為 29.94%；至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 545 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 88 件，均價 17.6 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季上漲，農業區房地買賣實價案件計 74 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季下跌。都市計畫外建築用地（甲種、乙種建築用地）房地買賣實價案件計 40 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季下跌;農牧用地買賣實價案件計 25 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季房地成交數量雖減少，惟商業區及工業區因周邊交通設施改善，增加公司至本區開店或設廠意願，致價格上漲外，其餘各區較上季下跌。

11. 新屋區：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 257 件，較上季增加 27 件，增加幅度為 11.74%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 24 件，均價 17.5 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 3.5 萬元/坪，與上季持平；都市計畫外房地交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 76 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外農業用地（農牧、水利用地）買賣實價案件計 120 件，均價 2.3 萬元/坪，較上季上漲。都外農業用地成交量與上季持平但價格微漲，顯現預期開發心理仍影響本季成交價格；整體而言，本季不動產交易行情成交價格較上季上漲。

12. 觀音區：本季不動產市場交易對外提供查詢之買賣實價案件計 237 件，較上季減少 216 件，減少幅度為 47.68%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 62 件，均價 15.6 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外房地交易價格部分，建築用地房地買賣實價案件計 46 件，均價 6.9 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地買賣實價案件計 63 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本區不動產交易行情因受到航空城開發時程不確定性之影響，除住宅區成交價格較上季上漲之外，其餘房地成交價量均較上季下跌。

13. 復興區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季增加 4 件，上漲幅度為 11.43%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區買賣實價案件計 1 件，不具代表性；商業區、工業區、農業區均無買賣實價案件；都市計畫外住宅用地買賣實價案件計 1 件，不具代表性；農業用地買賣實價案件計 33 件，均價 2,500 元/坪，較上季上漲。本區因地形地勢之關係，平坦完整之宗地不多，加上土地利用效能之發揮受到天然條件限制，相對而言成交量一向有限。整體而言，本區本季土地成交價格較上季上漲。

四、臺中市 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：臺中市政府地政局張朝倫

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 10,209 件，較上季減少 2,085 件，減少幅度為 16.96%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 6,631 件，均價 17 萬元/坪，較上季上漲；商業區房

地買賣實價案件計 1,128 件，均價 18.6 萬元/坪，較上季下跌；工業用地土地買賣實價案件計 82 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 394 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季下跌。本市住宅區及商業區房地均價係去除店鋪、1 層或 1、2 層、地下層及異常值之交易案件計算。

本市因鐵路高架化及捷運等各項重大建設持續興建，各重劃區等新興開發區亦逐漸開發完畢，生活機能更趨完善，且企業持續加碼投資中部科學園區，帶動相關產業用地設廠需求，故本市不動產價格仍具有一定之支撐力。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季呈持平狀態。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 中區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 93 件，較上季減少 28 件，減少幅度為 23.14%。至於本季房地交易價格部分，商業區買賣實價案件計 85 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季呈持平狀態，因火車站附近交通方便，商業活動仍熱絡，雖然成交量減少，但成交價格仍未受影響。整體而言，本季房地成交價格較上季呈持平狀態。
2. 東區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 216 件，較上季減少 66 件，減少幅度為 23.40%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 131 件，均價 15.7 萬元/坪，較上季呈持平狀態，因鐵路高架化、建國市場即將完工啟用及已完工通車的 4 號生活圈道路等影響，雖然成交量減少，但成交價格仍未受影響；商業區及工業區買賣實價案件量不足，不予分析。整體而言，本季房地成交價格較上季呈持平狀態。
3. 西區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 476 件，較上季減少 187 件，減少幅度為 28.20%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 278 件，均價 20.8 萬元/坪，較上季

上漲，係因交易標的集中在國美館、草悟道、科博館一帶之公共設施健全及生活品質良好之區域；商業區買賣實價案件量不足，不予分析。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

4. 南區：本季因新建住宅大樓完工移轉較少，交易案件量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 500 件，較上季減少 596 件，減少幅度為 54.37%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 429 件，均價 15.8 萬/坪，較上季呈持平狀態，交易熱絡地區位於復興北路、工學北路、工學路、南和路、中興大學、臺中高工附近，因交通便利、生活機能佳，雖然成交量減少，但成交價格仍未受影響；商業區及工業區買賣實價案件量不足，不予分析。整體而言，本季房地成交價格呈持平狀態。

5. 北區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 575 件，較上季減少 94 件，減少幅度為 14.05%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 451 件，均價 17.4 萬元/坪，較上季上漲，係因科博館、綠園道及一中街、中友百貨、中國醫大等優質地段熱度不減，成交價格較高所致；商業區房地買賣實價案件計 80 件，均價 17.7 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

6. 北屯區：本季受到區內新建住宅大樓完工交屋數量增加的影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,562 件，較上季增加 87 件，增加幅度為 5.97%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,327 件，均價 18.2 萬元/坪，較上季上漲，係因廍子區段徵收區、第 10 期及第 11 期市地重劃區內大樓建案銷售暢旺，帶動交易價格上漲；商業

區房地買賣實價案件計 128 件，均價 17.4 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

7. 西屯區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,467 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 0.07%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 982 件，均價 20.7 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的多位於第 12 期重劃區及中科 tech-mall 商圈，區位條件較佳所致；商業區房地買賣實價案件計 148 件，均價 24.6 萬元/坪，較上季下跌，係因第 7 期重劃區內整批建案移轉量減，致價格下跌；農業區土地買賣實價案件數計 16 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季呈持平狀態。

8. 南屯區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 788 件，較上季減少 170 件，減少幅度為 17.74%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 320 件，均價 20.5 萬元/坪，較上季呈持平狀態；商業區房地買賣實價案件計 170 件，均價 22.5 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的多位於嶺東大學附近之商業區，區位條件較差，致成交價格較低；農業區土地買賣實價案件計 20 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

9. 豐原區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 459 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 5.94%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 163 件，均價 17.5 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的多位於圓環內商圈及豐原大道內公設完善交通便利地區所致；商業區房地買賣實價

案件計 33 件，均價 16.9 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的多位於廟東商圈精華地帶，區位條件較佳所致；農業用地土地買賣實價案件計 27 件，均價 5 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的所處臨路條件、宗地條件較差所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

10. 神岡區：本季因各學區周邊陸續有新建案推出或交屋，對外提供查詢之買賣實價案件計 187 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 2.75%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 36 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的分布於豐原交流道附近、社口商圈及鄰近豐原、潭子區一帶，生活機能等條件較佳所致；農業區土地買賣實價案件計 46 件，均價 6.6 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的位於社口商圈外圍農業區，鄰近住宅區及工業區，交通相對便利。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

11. 后里區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 118 件，較上季減少 74 件，減少幅度為 38.54%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 18 件，均價為 14.2 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的位於成功路、甲后路二側之臨街地，宗地條件較佳。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

12. 東勢區：本季因成交案件減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 184 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 14.41%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 24 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季呈持平狀態；住宅區土

地買賣實價案件計 22 件，均價 10.5 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業用地土地買賣實價案件計 91 件，均價 6,700 元/坪，較上季呈持平狀態；整體而言，本季除成交量下跌外，區域內並無新建案推陳，故土地及房地成交價格較上季呈持平狀態。

13. 新社區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 82 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 5.74%。至於本季土地交易價格部分，山坡地保育區農牧用地買賣實價案件計 34 件，均價 8,363 元/坪，較上季上漲，係因交易標的多為直接面臨農路之土地，宗地條件較佳所致；一般農業區農牧用地買賣實價案件計 18 件，均價 2.6 萬元/坪，較上季呈持平狀態；鄉村區乙種建築用地買賣實價案件計 8 件，均價 5.9 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的多為面積方正且臨路所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

14. 石岡區：本季因農業用地土地交易量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 36.59%。至於本季土地交易價格部分，農業用地土地買賣實價案件計 12 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季成交量大幅下跌，買賣雙方觀望態度濃厚，然本區並無重大變化，故本季土地成交價格較上季呈持平狀態。

15. 和平區：本季因交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件，較上期減少 3 件，減少幅度為 33.33%。至於本季土地交易價格部分，農牧用地及林業用地買賣實價案件計 5 件，均價 2,019 元/坪，較上季下跌，係因交易標的多未臨路，宗地條件較差所致。整體而言，本季土地成交價格

較上季下跌。

16. 大雅區：本季因無新建案完工交屋，對外提供查詢之買賣實價案件計 182 件，較上季減少 107 件，減少幅度為 37.02%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 97 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業區土地買賣實價案件計 19 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季成交量大幅下跌，買賣雙方觀望態度濃厚，然本區並無重大變化，故本季土地及房地交價格較上季呈持平狀態。

17. 潭子區：本季因新建住宅大樓完工移轉登記完畢，致成交量增加，對外提供查詢之買賣實價案件共計 561 件，較上季增加 181 件，增加幅度為 47.63%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 427 件，均價為 16.3 萬元/坪，較上季呈持平狀態；商業區房地買賣實價案件計 5 件，均價為 14.3 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業用地土地買賣實價案件計 35 件，均價為 5.7 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的多於山坡地之裡地所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

18. 烏日區：本季因中古屋買賣案件減少，對外提供查詢買賣實價案件計 238 件，成交量較上季減少 140 件，減少幅度為 37.04%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 120 件，均價 18.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案例多位於交通便利及生活機能完善之中華路、三榮路區域所致。農業區土地買賣實價案件計 22 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的多位於學田路附近，區位條件較差。整體而言，本季土地及房地成交價格呈現

漲跌互見情形。

19. 霧峰區：本季因成交案件量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 170 件，較上季減少 67 件，減少幅度為 28.27%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 20 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的多位於民生路巷內，區位條件較差所致；商業區房地買賣實價案件計 10 件，均價 17.2 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的位於商業行為較為熱絡之中正路與振興街商業區所致。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現漲跌互見情形。

20. 大里區：本季因中古屋交易量減少，又無新建住宅大樓建案移轉，對外提供查詢之買賣實價案件計 590 件，較上季減少 75 件，減少幅度為 11.28%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 260 件，均價 17.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多集中於生活機能完善之成功路透天住宅。商業區房地買賣實價案件計 46 件，均價 17.5 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的多位於商業行為熱絡之大明路區域。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

21. 清水區：本季因新建案推出，成交案件量增，對外提供查詢之買賣實價案件計 204 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 7.94%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 150 件，均價 11.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業區土地買賣實價案件計 31 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季雖交易量上升，然本區無新興重大建設，故本季土地及房地成交價格較上季呈持

平狀態。

22. 沙鹿區：本季因新建案推出較少，成交案件量明顯減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 268 件，較上季減少 117 件，減少幅度為 30.39%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 200 件，均價 16.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業區土地買賣實價案件計 14 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季交易量大幅下跌，交易市場轉趨保守，然本區尚無重大變化，故本季土地及房地成交價格較上季呈持平狀態。

23. 梧棲區：本季因新建案推出較少，成交案件量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 118 件，較上季減少 95 件，減少幅度為 44.60%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 53 件，均價 12.2 萬元/坪，較上季呈持平狀態；商業區房地買賣實價案件計 12 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季交易量大幅下跌，買賣雙方觀望意味濃厚，然本區並無重大變化，故本季土地及房地成交價格較上季呈持平狀態。

24. 大肚區：本季因新建案推出較多，成交案件量增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 191 件，較上季增加 55 件，增加幅度為 40.44%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 75 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季上漲，係因新建案集中於大肚國小附近，區位條件較佳所致；農業區土地買賣實價案件計 14 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態；整體而言，本季土地及房地成交

價格較上季上漲。

25.龍井區：本季因新建案推出較少，成交案件量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 160 件，較上季減少 54 件，減少幅度為 25.23%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 31 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態；工業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業區土地買賣實價案件計 20 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案例區位條件較差所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

26.大甲區：本季因新建案推出較少，成交案件量較上季明顯減少。對外提供查詢之買賣實價案件計 194 件，較上季減少 63 件，減少幅度為 24.51%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 25 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季下跌，主要原因為交易案例多屬中古屋且區位較差所致；農業用地土地買賣實價案件計 18 件，均價 1 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的以大安溪以北之非都市農業用地為主，區位條件較差所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

27.外埔區：本季因農地成交案件量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 83 件，較上季減少 39 件，減少幅度為 31.97%。至於本季土地交易價格部分，農業區土地買賣實價案件計 24 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的受所處區位及宗地個別條件較佳之影響。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

28.大安區：本季因農業用地土地成交量明顯減少，對外提供查詢之買

賣實價案件計 25 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 44.44%。至於本季土地交易價格部分，都市外農業用地土地買賣實價案件計 13 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季成交量大幅縮減，交易市場緊縮，然本區並無重大變化，故本季土地成交價格較上季呈持平狀態。

29. 太平區：本季因受區內集合住宅交屋量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 479 件，較上季減少 359 件，減少幅度為 42.84%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 254 件，均價 16.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態；商業區房地買賣實價案件計 10 件，均價 16.1 萬元/坪，較上季呈持平狀態。整體而言，本季成交量大幅下跌，交易市場轉趨保守，區域內並無新興開發案，故本季房地成交價格較上季呈持平狀態。

五、臺南市 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：臺南市政府地政局李明達

本季因住宅區房地及農業用地成交量皆較上季減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 6,203 件，較上季減少 1,153 件，減少幅度為 15.67%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2,966 件，均價 14.3 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件中價格較高之新建成屋減少，價格較低之中古屋增加影響，致成交價格與上季比較並無明顯波動；住宅區土地買賣實價案件計 654 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分區位條件較差，或部分屬巷道之裡地，致成交價格較低；商業區房地買賣實價案件計 365 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多屬價格較低之中古華廈或套房交易，致成交價格較低；商業區土地買賣實價

案件計 72 件，均價 25.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬區位較差之裡地，或部分屬未開發區域，致成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 1,006 件，均價 8,027 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬都市及特定農業區之農業用地，其交通、地形、所屬區位條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格皆較上季下跌。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 新營區：本季因農業用地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 258 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 2.27%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 174 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為新成屋，成交價格較高所致；住宅區土地買賣實價案件計 43 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大多接近市中心，成交價格較高所致；商業區房地買賣實價案件計 15 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多以價格較低之中古屋為主，致成交價格較低；商業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬臨街地，成交價格較高影響；農業用地買賣實價案件計 8 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬都市土地之農業用地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地與土地成交價格均較上季上漲。

2. 鹽水區：本季因農業用地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 71 件，較上季減少 49 件，減少幅度為 40.83%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 26 件，均價 10.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為較高價位之新建成屋，成交價格較高所致；農

業用地買賣實價案件計 24 件，均價 3,445 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位在農業區及特定農業區內，交通、地形、所屬區位條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地與土地成交價格均較上季上漲。

3. 柳營區：本季因新建成屋成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 84 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 17.65%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 9 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多以價格較低之中古屋為主，與上季大部分為新建成屋不同，致成交價格較低；住宅區土地買賣實價案件計 16 件，均價 4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於新開發之重劃區內，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 40 件，均價 4,798 元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多位於農業設施較差之一般農業區農地，致成交價格較低。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

4. 白河區：本季因住宅區房地及農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 10.10%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 10 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多位於關子嶺特定區之住宅用地，與上季大部分位於白河市區不同，致成交價格較低；住宅區土地買賣實價案件計 5 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多位於都市外圍區位條件較差，致成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 3,096 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為農、水路設施較

佳之特定農業區土地影響。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

5. 東山區：本季因農業用地成交量較上季增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 74 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 5.71%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件區位較差，致成交價格較低；住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 2.1 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件為裡地，致成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 58 件，均價 1,787 元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多屬山坡地保育區內農業用地，致成交價格較低。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

6. 後壁區：本季因鄉村區房地及農業用地成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 90 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 20.00%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件鄰近商業區及行政中心，區位較佳，交通便捷、整體規劃完善，成交價格較高所致；商業區及工業區本季無買賣成交案件；農業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 8,000 元/坪，較上季上漲，係因臨路條件較佳，成交價格較高所致；鄉村區房地買賣實價案件計 33 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為透天新建成屋，成交價格較高影響；鄉村區土地買賣實價案件計 12 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為裡地，區位較差，成交價格較低所致；農業用地

買賣實價案件計 37 件，均價 3,663 元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分位於裡地，區位條件較差，部分未經農地重劃，個別條件較差，成交價格較低所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

7. 麻豆區：本季因住宅區房地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 85 件，較上季減少 61 件，減少幅度為 41.78% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 55 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為中古屋，成交價格偏低所致；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 8 萬/坪，較上季下跌，係因成交案件地形不方正，土地無法完全利用，成交價格較低所致；工業區土地買賣實價案件計 2 件；均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件皆為裡地，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 26 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為較偏遠之農地，成交價格較低所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

8. 下營區：本季因住宅區房地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 79 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 1.25%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 33 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於生活機能佳且環境舒適之地區，成交價格較高所致；工業區土地買賣實價案件計 4 件；均價 2.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件交通條件較優，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 3,523

元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於區位條件較差之農業用地。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

9. 六甲區：本季因農業用地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，較上季減少 35 件，減少幅度為 35.71 % 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 46 件，均價 6.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為透天新建成屋，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 4,602 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為臨近住宅區及村落周圍之農地，區位較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

10. 官田區：本季因住宅區房地及農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季減少 36 件，減少幅度為 48.65%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 19 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為中古屋，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 3,315 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多處區位條件較差之農地。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

11. 大內區：本季因住宅區房地成交量較上季減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 9.76%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 37 件，均價 2,307 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為區位條件較偏遠之農地，成交價格較低所致。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

12. 佳里區：本季因受新建成屋多已陸續完工交屋影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 145 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 17.14%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 72 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬中古屋，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 6,677 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為農、水路設施較佳之特定農業區土地，致成交價格較高。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

13. 西港區：本季因無東側外環道路用地協議價購案件影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 64 件，較上季減少 58 件，減少幅度為 47.54%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 24 件，均價 7.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬中古屋，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 39 件，均價 7,656 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分臨路條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

14. 將軍區：本季因農業用地成交量較上季減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 53 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 25.35%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 35 件，均價 3,006 元/坪，較上季上漲，係因成交案件臨路條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

15. 北門區：本季因農業用地成交量較上季減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 17 件，較上季減少 1 件，減少幅度為

5.56%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 8 件，均價 2,200 元/坪，較上季上漲，係因成交案件區位條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

16. 七股區：本季因農業用地交易量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 65 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 30.85%。至於本季土地及房地交易價格部分，鄉村區房地買賣實價案件計 18 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件臨南 33-1 線、南 37 線等幹道，區位及交通條件較佳，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 42 件，均價 5,285 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為社區聚落周圍之農業用地，區位、臨路及交通運輸條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

17. 學甲區：本季因新建成屋陸續過戶登記之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 88 件，較上季增加 28 件，增加幅度為 46.67%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 26 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬新成屋，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 22 件，均價 2,176 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分近社區部落及臨路條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

18. 新化區：本季因受住宅區房地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，較上季減少 98 件，減少幅度為 60.87%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地

買賣實價案件計 35 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬新建成屋，成交價格較高所致；住宅區土地買賣實價案件計 5 件，均價 10 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為臨街土地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地與土地成交價格均較上季上漲。

19. 善化區：本季因住宅區房地成交量較上季增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 406 件，較上季增加 56 件，增加幅度為 16.00%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 178 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件區位及生活機能較差，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 57 件，均價 2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬非都市土地之農業用地，成交價格較低所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

20. 新市區：本季因住宅區房地成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 194 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 8.38%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 92 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件中多位在新和社內區段徵收範圍內新建案成屋，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件集中在省道臺一線東側，屬非都市農業用地，較不受南科特定區附近土地開發影響，致成交價格較低。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，而土地成交價格較上季下跌。

21. 安定區：本季因住宅區房地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 132 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 1.49%。

至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 66 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件以新建成屋為主，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於農地重劃區內，區位較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

22. 山上區：本季因農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 11.11%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 5 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分接近商圈生活機能較方便，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 4,522 元/坪，較上季下跌，係因成交案件遠離村莊位置較偏遠，成交價格較低所致。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

23. 左鎮區：本季因農業用地成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 23.81%。至於本季土地及房地交易價格部分，鄉村區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 2,000 元/坪，較上季下跌，係因成交案件為親友關係間交易所致；農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 2,500 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為交通、地形等條件較佳之農地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

24. 仁德區：本季因受新建成屋大致已去化完成影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 271 件，較上季減少 127 件，減少幅度為 31.91%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地

買賣實價案件計 145 件，均價 12.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬中古屋所致；住宅區土地買賣實價案件計 30 件，均價 10.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬區位條件較佳之土地所致；商業區房地買賣實價案件計 14 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬區位條件較差之既有店面交易所致；農業用地買賣實價案件計 40 件，均價 2.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多處都市邊緣，區位較差所致。整體而言，本季房地與土地成交價格均較上季下跌。

25. 歸仁區：本季因新建成屋成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 174 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 14.71%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 61 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件區位生活機能佳，成交價格較高所致；住宅區土地買賣實價案件計 39 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為親友間與持分地交易，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 56 件，均價 2.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於農地重劃區內，區位條件較優越所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

26. 關廟區：本季因農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 97 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 5.83%。至至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 21 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為中古屋，成交價格較低所致；住宅區土地買賣實價案件計 11 件，均價 4.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成

交案件多處老舊社區內，區位條件較差，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 47 件，均價 6,507 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為都市近郊，區位較佳之農地所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

27. 龍崎區：本季因工業區及丙建買賣增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 16.67%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 1,673 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為交通、區位較佳之農地，致成交價格較高。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

28. 玉井區：本季因住宅區成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 29.63%。至至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 6.8 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 3.6 萬元/坪，與上季相較均呈現持平，係因成交案件多為自住，成交價格並無明顯波動；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 2,799 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分臨路條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

29. 楠西區：本季因住宅區房地及農業用地成交量皆較上季減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 36.11%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 5.1 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件以自住中古屋為主，且成交價格無明顯波動所致；住宅區土地買賣實價案件計

2 件，均價 2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件中 1 件臨主要道路區位較佳，成交價格較高所致；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3.2 萬元/坪，上季則無此類買賣成交案件；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 2,425 元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件集中在價格偏低的農業用地影響。整體而言，本季房地與土地成交價格均較上季上漲。

30. 南化區：本季因農業用地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 26.92%。至於本季土地交易價格部分，住宅區房地本季無買賣成交案件；住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件為臨街地區位較佳，成交價格較高影響；農業用地買賣實價案件計 19 件，均價 2,626 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位處區位地形條件較佳之農地，成交價格較高所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

31. 永康區：本季因土地交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 968 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 3.10%。本季至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 736 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季上漲，係因新建成屋持續完工交屋，致成交價格較高；住宅區土地買賣實價案件計 93 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件內含公共設施保留地交易影響，致成交價格較低；商業區房地買賣實價案件計 33 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬崑山科技大學商圈附近之房地交易，致成交價格較高；工業區土地買賣實價案

件計 17 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件區位屬工業區裡地，區位及交通條件較差，致成交價格較低;農業用地買賣實價案件計 24 件，均價 4.7 萬元/坪，較上季下跌，係因上季成交案件大多毗鄰大灣交流道及鹽行國中等重大開發區，本季成交案件多為一般農業用地交易影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

32. 安南區：本季因住宅區及農業區成交量皆較上季減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 412 件，較上季減少 204 件，減少幅度為 33.12%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 288 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大多位於重劃區之新建成屋，成交價格較高影響；住宅區土地買賣實價案件計 66 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分位於舊有聚落或區位條件較差影響；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 22.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分屬於尚未開發區域之影響；工業區土地買賣實價案件計 9 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於和順工業區，受區位條件較佳、交通便捷影響；農業用地買賣實價案件計 41 件，均價 2.2 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於區位條件較差之農地，成交價格較低影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

33. 安平區：本季因住宅區房地及建築用地成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 293 件，較上季增加 83 件，增加幅度為 39.52% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住

宅區房地買賣實價案件計 183 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位於區位較佳之區域所致；住宅區土地買賣實價案件計 28 件，均價 22.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於區位較優、價格較高之區域所致；商業區房地買賣實價案件計 73 件，均價 14.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多屬價格較低中古華廈；商業區土地買賣實價案件計 9 件，均價 28.9 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為交通要道、成交價格較高之臨街地所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

34. 中西區：本季因住宅區及商業區房地成交量皆較上季減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 233 件，較上季減少 63 件，減少幅度為 21.28% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 77 件，均價 18.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件含有高價位新成屋影響；住宅區土地買賣實價案件計 11 件，均價 17.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案多為價格較低之裡地所致；商業區房地買賣實價案件計 113 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬套房，成交價格較低所致；商業區土地買賣實價案件計 25 件，均價 34 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬區位較差之裡地，成交價格較低所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

35. 北區：本季受住宅區房地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 323 件，較上季減少 37 件，減少幅度為 10.28%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價

案件計 189 件，均價 14.9 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多屬中古屋買賣，成交價格較低所致；住宅區土地買賣實價案件計 23 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件區位條件較差，致成交價格較低；商業區房地買賣實價案件計 59 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件型態多屬區位條件較佳住宅大樓，成交價格較高所致；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 25.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為臨街地，致成交價格較高。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

36. 東區：本季因不動產交易活動趨緩，又受春節上班天數較少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 488 件，較上季減少 48 件，減少幅度為 8.96%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 377 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件中價格較高之新建成屋減少，價格較低之中古屋增加影響；住宅區土地買賣實價案件計 52 件，均價 19.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件中多屬裡地，成交價格較低所致；商業區房地買賣實價案件計 54 件，均價 16.1 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件區位及類型皆與上季相當；商業區土地買賣實價案件計 5 件，成交價 32.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件區位交通便利，商業活動較為熱絡，致成交價格較高。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季下跌。

37. 南區：本季因受新建成屋於上季已完工交屋影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 273 件，較上季減少 121 件，減少幅度為

30.71%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 226 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬舊社區中古屋，致成交價格較低；住宅區土地買賣實價案件計 47 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬巷道之裡地，致成交價格較低；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 17 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位於地段較佳之店面，致成交價格較高；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 19.2 萬元/坪，上季則無此類買賣成交案件；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分鄰近明興路，受到交通便利影響，致成交價格較高。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

六、高雄市 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：高雄市政府地政局周隆邑

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 7,904 件，較上季減少 1,602 件，減少幅度為 16.85%。經排除特殊交易案件統計結果，都市地區申報件數計 6,582 件，比例約為 90%，非都市地區申報件數計 694 件，比例約為 10%；都市地區交易案例中新成屋（5 年以內）件數計 1,906 件，約為 29%，中古屋(5 年以上)申報件數計 3,528 件，約 54%。

本季都內申報資訊中新成屋住宅區透天案件計 472 件，均價 20.4 萬元/坪，與上季持平，大廈案件計 713 件，均價 22.1 萬元/坪，與上季持平；商業區透天案件計 11 件，均價 16.9 萬元/坪，因上季交易大多集中於湖內、梓官區等偏鄉地區交易價格較低，致本季均價上漲，另大廈案件計 673 件，均價 21 萬元/坪，較上季下跌。本季都內中古屋申報資訊中，住宅區透天案件計 886 件，均價 17 萬元/坪，與上季持平，公寓大廈案件計 1,649 件，均價 12.3 萬元/坪，與上季持平；

商業區透天案件計 133 件，均價 21.8 萬元/坪，較上季下跌，商業區公寓大廈案件計 794 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌。

本季本市房地產受房地合一稅政策議題影響，不論自住或投資之民眾多呈現觀望狀況，交易件數明顯較上季減少約 15%，整體而言，新成屋成交價格持平，中古屋成交價格較上季下跌。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 新興區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 136 件，較上季減少 53 件，減少幅度為 28.04%。至於本季房地交易價格部分，排除店面、親友間移轉等特殊交易後，商業區房地案件計 105 件，其中透天住宅計 16 件，均價 29.3 萬元/坪，本季價格維持平穩；公寓大廈計 89 件，均價 14.1 萬元/坪，較上季下跌，係因交易案例多為屋齡較高之中古屋影響。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
2. 苓雅區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 547 件，較上季減少 52 件，減少幅度為 8.68%。至於本季房地交易價格部分，排除店面、親友間移轉等特殊交易後，住宅區房地案件計 135 件，其中透天住宅計 43 件，均價 25.5 萬元/坪，與上季持平；公寓大廈計 92 件，均價 15.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季交易案例多為新建大樓。商業區房地案件計 291 件，其中透天住宅計 39 件，均價 37.5 萬元/坪，較上季上漲，係因本季交易多為臨路案件；公寓大廈計 252 件，均價 17.4 萬元/坪，較上季下跌，係因交易案例多為中古大樓影響。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
3. 鹽埕區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 73 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 15.87%。至於本季房地交易價格部分，住宅區公寓大廈案件計 9 件，均價 8.5 萬元/坪，較

上季下跌。商業區公寓大廈案件計 21 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格上漲。

4. 鼓山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 448 件，較上季減少 133 件，減少幅度為 22.89%。至於本季房地交易價格部分，本季以農 16 區段徵收區及 25、44 期重劃區公寓大廈交易為主，大坪數新推建案成交減少。住宅區透天住宅案件計 26 件，均價 30.1 萬元/坪，較上季上漲；公寓大廈案件計 201 件，均價 21.3 萬元/坪，與上季相較持平。商業區公寓大廈案件計 142 件，均價 22.5 萬元/坪，受新成屋高總價銷售量持續減少影響，較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

5. 前金區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 118 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 15.11%。至於本季房地交易價格部分，其中住宅區公寓大廈案件計 11 件，均價 16.6 萬元/坪，較上季上漲。商業區公寓大廈案件計 51 件，受到本季交易案例屋齡較高影響，均價為 17.3 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 10 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 16.67%。雖假日觀光人潮眾多及政府投入建設改善當地環境及景觀，惟交易案件仍甚少，參考性較低。整體而言，本季房地成交價格持平。

7. 三民區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 978 件，相較上季減少 192 件，減少幅度為 16.41%。至於本季房地交易價格部分，其中住宅區透天住宅案件計 106 件，均價 21.5 萬元/坪，價格維持平穩；公寓大廈案件計 381 件，均價 17.4 萬元/坪，因本季買賣交易實例新成屋占多數，與上

季相較均價上漲。商業區透天住宅案件計 36 件，均價 18.8 萬元/坪，因成交案例多屬非臨路中古透天住宅，均價較上季下跌；公寓大廈案件計 285 件，均價 16 萬元/坪，部分交易實例位處臨路聚集人潮與商機，成交價格與上季相較呈現上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

8. 左營區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 707 件，較上季略減 24 件，減少幅度為 3.28%。至於本季房地交易價格部分，其中住宅區公寓大廈案件計 311 件，均價 18 萬元/坪，較上季下跌；透天住宅案件計 65 件，均價 28.4 萬元/坪，與上季持平。商業區公寓大廈案件計 266 件，均價 19 萬元/坪，較上季下跌，係因高鐵左營站及捷運生態園區站鄰近地區需求減弱，部分賣方降價出售所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

9. 楠梓區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 756 件，較上季減少 74 件，減少幅度為 8.92%。至於本季房地交易價格部分，其中住宅區公寓大廈案件 386 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲，係因土庫、右昌及高大地區新推住宅大樓建案成交價格上漲所致；透天住宅案件計 149 件，均價 18.3 萬/坪，與上季相較持平。商業區公寓大廈案件計 152 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 458 件，相較上季減少 79 件，減少幅度為 14.71%。至於本季房地交易價格部分，其中住宅區公寓大廈計 222 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季上漲；透天住宅計 45 件，均價 21.4 萬元/坪，較上季上漲。商業區公寓大廈計 89 件，均價 14.7 萬元/

坪，與上季相較下跌；透天住宅計 6 件，均價為 16 萬元/坪，大多位於裡地交易，致交易價格與上季相較下跌。整體而言，本季房地價格較上季上漲。

11. 小港區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 379 件，較上季減少 80 件，減少幅度為 17.43%。至於本季房地交易價格部分，住宅區公寓大廈計 120 件，均價為 11.2 萬元/坪，較上季上漲，透天住宅均價為 17.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格上漲。

12. 鳳山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 891 件，較上季減少 380 件，減少幅度為 29.90%。至於本季房地交易價格部分，住宅區透天住宅案件計 216 件，均價 19.6 萬元/坪，與上季持平；公寓大廈案件計 488 件，均價為 14 萬元/坪，較上季下跌。商業區公寓大廈案件計 52 件，均價 14.84 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

13. 大樹區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 116 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 2.52%。至於本季房地交易價格部分，其中住宅區透天住宅案件計 6 件，均價為 8.3 萬元/坪，較上季下跌;農業區土地案件計 6 件，均價 9,778 元/坪，較上季下跌。非都市農業用地案件計 35 件，均價 6,394 元/坪，較上季下跌；透天件數計 14 件，均價 7.3 萬元/坪，多以中古成屋為主，致均價下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

14. 鳥松區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 150 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 23.86%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區土地計 29 件，均價 25.1 萬元/

坪，因受成交案件集中於澄清湖周邊土地之影響，較上季上漲；透天住宅案件計 56 件，均價 19.5 萬元/坪，以開發區交易案例為主，與上季相較持平；農業區土地案件計 14 件，均價 6.5 萬元/坪，因多位於住宅區邊緣，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

15. 仁武區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 274 件，較上季減 97 件，減少幅度為 26.15%。至於本季土地及房地交易價格部分，至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區土地案件計 24 件，均價 20.8 萬元/坪，因成交案件大多以重劃區內臨路土地為主，較上季上漲；透天住宅案件計 162 件，均價 20.7 萬元/坪，與上季持平；農業區土地買賣實價案件計 12 件，均價 4.7 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季土地及房地價格上漲。

16. 大社區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 136 件，較上季減少 46 件，減少幅度為 25.27%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區土地案件計 29 件，均價 9.9 萬元/坪，與上季持平；透天住宅案件計 26 件，均價 14.8 萬元/坪，交易以萬金路兩側透天住宅為主，較上季下跌；農業區土地案件計 18 件，均價 2.9 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

17. 大寮區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 350 件，較上季減少 32 件，減少幅度為 8.38%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區土地案件計 30 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣案件計 52 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲；透天住宅案件計 102 件，均價 13.9 萬元/坪，較上季下跌；公寓大廈案件計 65 件，

均價 7.1 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，土地及房地成交價格均呈上漲。

18. 林園區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 121 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 1.68%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區土地案件計 18 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地案件計 14 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季下跌；透天住宅案件計 48 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季上漲；公寓大廈案件計 17 件，均價 4.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季除農地價格下跌外，土地及房地成交價格均呈上漲。

19. 岡山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 256 件，較上季減少 51 件，減少幅度為 16.61%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中都市土地透天住宅案件計 84 件，均價 15.6 萬元/坪，較上季下跌，係受交易案例多為中古透天住宅交易價格較低影響所致；公寓大廈案件計 53 件，均價 8.2 萬元/坪，與上季持平。非都市農業用地案件計 41 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案例多集中於交通條件不佳、地形高低起伏區域影響所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

20. 橋頭區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 81 件，較上季減少 45 件，減少幅度為 35.71%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中都市土地透天住宅案件計 34 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季上漲。非都市農業用地土地買賣計 11 件，均價 2.5 萬元/坪，與上季相較持平。本季受區域內新推建案成交量大幅減少影響，成交案件大幅減少。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

21. 燕巢區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 72 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 11.11%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中都市土地透天住宅案件計 15 件，均價 10.2 萬元/坪，與上季持平。非都市農業用地案件計 27 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲，係受交易集中於地勢平坦地價較高區域影響所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

22. 永安區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 23 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 59.65%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中都市土地透天住宅案件計 4 件，均價 6.8 萬元/坪，與上季相較持平。非都市農業用地案件計 18 件，均價 1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交集中於臨路地區地價較高影響所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

23. 彌陀區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 40 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 21.57%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中都市土地透天住宅案件計 12 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季上漲，因受新推建案成交案件增加影響所致。非都市農業用地案件計 4 件，均價 9,425 元/坪，與上季持平。整體而言，本季土地及房地價格較上季上漲。

24. 梓官區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 61 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 43.52%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中都市土地透天住宅案件計 31 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季下跌，因受新推建案成交案例減少影響所致。非都市農業用地案件計 14 件，均價 1.5 萬元/

坪，較上季上漲，係因成交案例集中於臨路地價較高地區影響所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

25. 路竹區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 126 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 20.75%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市土地住宅區土地案件計 23 件，均價 11.8 萬元/坪，與上季持平；透天住宅案件計 24 件，均價 13.6 萬元/坪，與上季持平。非都農業用地案件計 32 件，大多位於鄰近路竹科學園區及本洲工業區之北嶺段，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，土地及房地成交價格較上季上漲。

26. 湖內區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 120 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 9.09%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中都市土地住宅區透天住宅案件計 42 件，交易案例大多位於中山重劃區之新建案，均價 11.9 萬元/坪，與上季相較上漲。非都透天住宅案件計 11 件，均價 6.6 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

27. 阿蓮區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 70 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 30.69%，主要受非都農業用地交易案件減少所致。至於本季土地及房地交易價格部分，都市土地住宅區透天住宅案件計 6 件，均價 11.7 萬元/坪，較上季下跌。非都農業用地案件計 21 件，均價 1 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

28. 茄萣區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 47 件，較上季

減少 1 件，減少幅度為 2.08%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區透天住宅案件計 7 件，均價 7 萬元/坪，與上季持平；工業區土地買賣實價案件計 9 件，均價 4.6 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

29. 田寮區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 22 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 35.29%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中非都農業用地案件計 15 件，均價 1,968 元/坪，因多位於聚落附近地價較高之土地，致均價較上季上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

30. 旗山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 95 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 6.74%。至於本季土地及房地交易價格部分，非都透天住宅案件多集中於延平一路、花旗二路、旗甲路 1 段與志航街附近，以中古屋及部分新建案之交易為主，共計 24 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季上漲；農業用地案件計 35 件，以臺 29 線附近之交易為主，均價 8,529 元/坪，與上季相較下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

31. 內門區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 40 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 48.15%。至於本季土地交易價格部分，其中非都建築用地案件計 3 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季上漲；農業用地案件計 15 件，以臺 3 線、高 117 縣道附近之交易為主，均價 2,248 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

32. 杉林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 30 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 23.08%。至於本季土地交易價格部

分，其中非都建築用地案件計 5 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季上漲，交易案件集中於新庄段、杉林段與月眉段；農業用地案件計 23 件，以臺 29 線附近農地之交易為主，均價 2,905 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季持平。

33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 8 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 20.00%。至於本季土地交易價格部分，其中非都農業用地案件計 5 件，以臺 29 線附近農地之交易為主，均價 2,162 元/坪，較上季上漲。本區交易案件仍甚少，參考性較低。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

34. 那瑪夏區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 7 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 58.82%。土地交易集中於南沙魯段，均價 724 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

35. 美濃區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 123 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 0.81%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市土地住宅區土地案件計 6 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲；透天住宅案件共計 8 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季上漲。非都市農業用地案件以美濃、龍肚及中壇地區為大宗，共計 86 件，均價 8,055 元/坪，與上季持平。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 32 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 23.81%，至於本季土地及房地交易價格部分，多為農業用地交易，其中以土壠灣地區交易較為熱絡。非都透天住宅房地案件計 5 件，均價 3.8 萬元/

坪，較上季下跌；非都市農業用地案件計 19 件，均價 3,018 元/坪，與上季相較持平。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

37. 茂林區：本季無對外提供查詢之買賣實價登錄案件。本區為原住民區，交易受身份限制，案件量稀少。

38. 桃源區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 75.00%。其中 1 件為協議價購案件，1 件為親友交易案件，參考性較低。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

七、宜蘭縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：宜蘭縣政府地政處黃慧明

本季對外提供查詢案件計 2,511 件，較上季減少 679 件，減少幅度為 21.29%。住宅區房地買賣實價案件計 930 件，均價 17.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 115 件，均價 12.4 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 88 件，均價 21.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 10 件，均價 15.7 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 5 件，均價 27.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 23 件，均價 4.9 萬元/坪。上述各均價及漲跌幅計算，本季受案件分布情形、交易類型、建物型態等影響，部分地區均價較上季減少，但整體地價上漲。

本府為執行農業用地興建農舍辦法所定審查事項，維護農業永續經營環境，於 104 年 2 月 12 日公告，本縣農業用地興建農舍及農業設施申請案件，收回由本府核發建築執照，並預告將於 2 個月時間訂定農民身分證明相關審查規定及農業用地興建農舍管理原則，部分投資客駐足觀望，農地交易量明顯變少，但價格仍未見下跌。「宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法」已於 104 年 4 月 7 日發布施行，未來農地及其延伸之議題是否會對縣內其他土地地價產生影響，仍有

待觀察。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 宜蘭市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 408 件，較上季減少 152 件，減少幅度為 27.1%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 258 件，均價 17.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 30 件，均價 12.6 萬元/坪，交易主要分布在嵐峰路、泰山路、慈安路、農權路、民權新路、碧霞街、擺厘路、宜商周邊及縣政中心一帶；商業區房地買賣實價案件計 20 件，均價 23.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，均價 18.4 萬元/坪，交易主要分布在中山路、西後街、崇聖街、新民路一帶，價格均較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 25.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，均價 6.2 萬元/坪，分布於梅洲工業區內，較上季上漲；非都市地區買賣實價案件計 25 件，其中農地案件計 10 件，均價 2.4 萬元/坪，建築用地之房地案件計 12 件，均價 13.5 萬元/坪，建築用地之土地案件計 2 件，均價 1.9 萬元/坪，整體而言，仍持續呈現上漲格局。

2. 頭城鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 117 件，較上季減少 59 件，減少幅度為 33.5%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 56 件，均價 17.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 10 件，均價 16.1 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 20 萬元/坪，交易案件大致分布於頭城國中復興路、人文國小文雅路、頭城傳統市場開蘭路、阿宗芋冰城附近的青雲路 3 段、烏石港新興開發區等地區，本季成交量增加係因套房式住宅大樓竣工交屋所致，價格亦受蘭陽技術學院周邊及烏石港開發區

新建案拉抬，故地價上漲；非都市地區買賣實價案件計 30 件，其中農地案件計 7 件，均價 1.04 萬元/坪；建築用地之房地案件計 8 件，均價 10.8 萬元/坪，建築用地之土地案件計 5 件，均價 4.03 萬元/坪，成交案件主要分布於青雲路 1、2 段（臺 2 庚線）及三和路（191 線）兩側，量、價持平。

3. 礁溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 508 件，較上季減少 37 件，減少幅度為 6.79%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 308 件，均價 23.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 9 件，均價 25 萬元/坪，交易主要分布在德陽路、仁愛路、大忠路、育龍路一帶；商業區房地買賣實價案件計 16 件，均價 27.7 萬元/坪，交易主要分布在信義路、仁愛路、溫泉路一帶；非都市地區買賣實價案件計 134 件，其中農地案件計 67 件，均價 1.6 萬元/坪，建築用地之房地案件計 35 件，均價 15.3 萬元/坪，建築用地之土地案件計 14 件，均價 5.3 萬元/坪；整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

4. 員山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 182 件，較上季減少 57 件，減少幅度為 23.9%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市內住宅區房地買賣實價案件計 13 件，均價 11.5 萬元/坪，多數分佈於金山西路一帶，土地買賣實價案件計 3 件，均價 10.1 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 161 件，其中農業用地買賣案件計 88 件，均價 1.5 萬元/坪，多數分佈於深洲及大湖重劃區；建築用地之房地案件計 30 件，均價 12.2 萬元/坪，建築用地之土地案件計 18 件，均價 4.2 萬元/坪，整體而言，本季土地及房地成交價格較上

季上漲。

5. 壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計116件，較上季減少108件，減少幅度為48.21%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計5件，均價12.9萬元/坪，農業區土地買賣實價案件計6件，均價1.8萬元/坪，都內成交案件大致分布於壯五路、中央路及莊敬路一帶；非都市地區買賣實價案件計101件，其中農地案件計50件，均價1.3萬元/坪，建築用地之房地案件計29件，均價11.8萬元/坪，建築用地之土地案件計12件，均價4.8萬元/坪，都市計畫外成交案件主要分布於中興、壯志、壯東及新福一帶。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

6. 羅東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 228 件，較上季減少 73 件，減少幅度為 24.25%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 133 件，均價 17.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 15，均價 27.2 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 30 件，均價 22 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，均價 34.6 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 3 件，成交價 29.7 萬元/坪，非都市地區買賣實價案件計 35 件，其中農地案件 7 件，均價 3.6 萬元/坪，建築用地之房地案件 23 件，均價 15 萬元/坪，建築用地之土地案件計 3 件，均價 6.7 萬元/坪。羅東鎮買賣案件以交通便利、人潮聚集地區為主，住宅區實例大多分布於中山路、公正路、純精路、維揚路及光榮周邊；商業區則以中山路、公正路及興東路為多；都市計畫外之房地交易集中於中山路 1 段、復興路 2、3 段及羅莊街，都外農地則以新

群二段、仁愛一段及北成一段一帶。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季相較，尚無明顯的變動。

7. 五結鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 334 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 6.7%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 46 件，均價 13.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 18 件，均價 16.1 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 15 件，均價 12.7 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 8.8 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 19 件，均價 1.7 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 227 件，其中農地案件 56 件，均價 1.4 萬元/坪，建築用地之房地案件 142 件，均價 12.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 17 件，均價 3.8 萬元/坪。本季住宅區交易量小幅下降，價格仍呈現上漲，房地實例分布二結王公廟一帶，以透天住宅為主，隆昌段則以住宅大樓交易較多；商業區房地交易以學新段之新成屋為主，價格上漲；農地買賣案件較集中於大吉三段與百松段；都市計畫範圍外之新成屋交易集中於大吉二段、三結一段、利工段及百松段等地區。整體而言，全鄉總交易量小幅下降，土地及房地交易價格上漲情況已較上季趨緩。

8. 冬山鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 271 件，較上季減少 98 件，減少幅度為 26.56%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 35 件，均價 15.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，成交價 11.8 萬元/坪，交易案件多分布於順安都市計畫區內重要交通樞紐冬山路 5 段、義成路及光明路等周邊；工業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 3.1 萬元/坪，交易案件集中於毗連香南

路、香中路一帶之東和段；農業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 1.7 萬元/坪，交易案件以義成四、五、六段及鹿安二段為多；非都市地區買賣實價案件計 208 件，其中農地案件 104 件，均價 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件 62 件，均價 13.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 15 件，均價 5.1 萬元/坪，交易案件則多分布於柯林圳湧泉周圍柯林路兩側之光華段與鄰近梅花湖風景區之梅花、梅林段、臺 9 省道兩側之福山、永吉段及冬山河兩岸之北富、南富及富農等各段。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

9. 蘇澳鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 139 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 12.58%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 71 件，均價 10.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 19 件，均價 5.3 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價 6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，均價 16.4 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 3.7 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.1 萬元/坪。非都市地區買賣實價案件計 27 件，建築用地之房地案件 9 件，均價 8 萬元/坪，建築用地之土地案件 16 件，均價 2.6 萬元/坪。整體而言，本季都內住宅區與工業區成交價格較上季上漲。

10. 三星鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 187 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 22.73%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 11.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，均價 6.4 萬元/坪；商業區土地買賣案件計 1 件，成交價 5.2 萬元/坪；農業區土地買

賣案件計 3 件，均價 1.8 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 174 件，其中農地案件 109 件，均價 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件 34 件，均價 12.1 萬元/坪，建築用地之土地案件 10 件，均價 7.1 萬元/坪。本季家福段新成屋及非都市土地之農地移轉量縮，致總交易案件數減少，住宅區成交案件以集慶段移轉較多；非都市土地之新建案交易多集中於家福段及光明段一帶，農地則以新日興段、萬貴及雙和農地重劃區為主。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

11. 南澳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 8 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 11.11%。至於本季土地交易價格部分，非都市地區買賣實價案件計 8 件，山坡地保育區及河川區農地案件 6 件，均價 400 元/坪，建築用地之土地案件 2 件，均價 2,490 元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

12. 大同鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 13 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 62.50%。本鄉均屬非都市土地，山坡地保育區農地買賣實價案件計 13 件，均價 563 元/坪。整體而言，本季土地成交價格與上季無明顯變動。

八、新竹縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：新竹縣政府地政處劉秋伶

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,697 件，較上季減少 718 件，減少幅度為 21.02%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣均價為 19.8 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣均價為 17 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣均價為 29 萬元/坪，較上季上漲；商業

區房地買賣均價為 19.1 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區房地呈現下跌，係因成交案件落在都外建案居多，單價較市區住宅區略低，為影響本季住宅區房地均價呈現下滑之原因。商業區不動產買賣實價案件多集中於人口密集之行政區，推升不動產交易價格，致不動產交易均價提昇。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 關西鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 90 件(含非都市土地)，較上季減少 9 件，減少幅度為 9.09%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地(含都外)土地交易共計 6 件，均價 1.7 萬元/坪，較前季上漲，係因本期市區住宅用地成交增加所致；房地交易計 14 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季上漲。商業用地買賣實價案件僅有土地交易計 1 件，成交價為 9.4 萬元/坪，較上季下跌；農業用(含都外)土地均價為 6,000 元/坪，較上季上漲，係因本季成交標的有部分近市區；農舍房地交易共 7 件，均價為 20.7 萬元/坪，較上季上漲。整體地價與上季相比，呈「價漲量縮」情形。

2. 新埔鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 183 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 8.28%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫商業區交易共計 6 件，集中於田新區段徵收範圍內均價 30 至 31 萬元/坪；住宅區交易共計 54 件，亦集中於田新區段徵收範圍內均價 16 至 25 萬元/坪，較上季上漲；本季農業區交易 3 件，均價 9.9 萬元/坪。都市計畫外零星建地土地買賣交易案件計 38 件，多為山坡地保育區丙種建築用地，買賣行情高低各異，多集中在交通便利及緊臨竹北市旁的 117、118 線交易。都市計畫外農林地占總成交案件 45%，多集中主要連絡道路附近交

易，較上季上升。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季上漲。

3. 竹北市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,063 件，較上季減少 556 件，減少幅度為 34.34%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 634 件，均價 21.2 萬元/坪，與上季相較略為上漲；住宅區土地買賣實價案件計 33 件，均價 54.6 萬元/坪，較上季略為上漲；商業區房地買賣實價案件計 212 件，均價 20.5 萬元/坪，因本區商業活動較不明顯，本季較上季房地價格略為下跌；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 86.8 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 18 萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區土地、房地、商業區土地與工業區土地價格上漲原因，主要係因住宅區域內，本市人口持續增加且鄰近竹科交通便利，大型建案陸續推出，形成本季交易價格較為上漲；本季商業區土地買賣所在區域與上季之舊市區位置不同，其位於新興發展地區且未來具有發展潛力，以致本季較上季上漲。工業區土地地價係因其受限特定區域之稀有性，且成交區域鄰近住宅區之地價影響，形成工業區亦小幅上漲。因受到政府平抑房價政策影響，形成本市整體交易量明顯減少。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲，呈「量減價升」情形。

4. 竹東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 420 件，較上季增加 38 件，交易量較上季漲 9.95%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 222 件，房地均價為 14.4 萬元/坪，土地均價為 14.1 萬元/坪，較上季上漲，

成交量明顯分布在公道五靠近竹中車站一帶新興地區與竹東鎮內位於北興路與自強路一帶新建案，明星、旭光、重光、竹中、志學、富貴等段較為熱絡；商業區買賣實價案件計 55 件，房地均價為 15.8 萬元/坪，土地均價為 12.3 萬元/坪，土地與上季相較價格下跌，本季商業區移轉仍以住商大樓居多，土地移轉較零星，價格受樣本數影響稍稍下跌；工業區買賣實價案件計 14 件，房地均價為 13 萬元/坪，土地均價為 7.4 萬元/坪，土地價格較上季上漲；都計內農業區買賣實價案件計 17 件，土地均價為 3.8 萬元/坪，較上季下跌，交易案例多數落於在明星、下員、富貴、竹美；都外買賣實價案件計 91 件，零星建地房地均價為 9.1 萬元/坪，移轉範圍為國王、放翁、上員、下員段，較上季下跌；都計外農業用地買賣實價案件計 88 件，土地均價為 2,600 元/坪，較上季下跌，農業用地交易量以燥樹排、軟橋、員崠、五豐、上員段居多。整體而言，本季住宅區、工業區價格較上季上漲，其餘呈現下跌趨勢，農業用地交易量稍顯放大。

5. 橫山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 55 件，與上季相較無增減。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 2.4 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 10.4 萬元/坪（最高住宅區均價位於橫富段，主要集中於永昌街巷內），較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 6 萬元/坪，保護區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 2.5 萬元/坪；農業用地土地買賣實價案件計 44 件，均價 6,310 元/坪，較上季上漲，農業用地房地買賣實價案件計 1 件，

成交價 1.6 萬元/坪；都市計畫外零星建地土地買賣實價案件計 3 件，均價 7,041 元/坪，較上季下跌。都市計畫外零星建地房地買賣實價案件計 1 件，成交價 6 萬元/坪，較上季下跌。成交案例住宅區主要集中於永昌街及巨群街一帶，商業區主要集中於新興街與信義街之間，臨近大肚國小且生活機能尚良善，接臺 3 線往西接富林路 1 段可至五華工業區，亦可沿中豐路至竹東下公館商圈，對外連繫方便，吸引一些鄉居自住性質買家。農地受休閒農業發展，吸引許多買氣。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季呈價稍跌量穩趨勢。

6. 芎林鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 78 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 16.13%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅房地買賣實價案件計 16 件，本季交易案件多集中於文昌段，位於文山路社區式住宅，均價 10.2 萬元/坪，與上季相較價格大幅下跌；農地買賣案件計 36 件，交易較為熱絡，均價 7.4 萬元/坪，因農地配蓋農舍及興建透天厝，至整體成交價大幅拉高，與上季相較呈現大幅上漲趨勢；商業區多屬老舊街道，交易案件零星為老舊之透天厝，買賣實價案件計 2 件，均價 10.8 萬元/坪；都外零星建地買賣案件計 24 件，均價 10.8 萬元/坪，與上季相較呈現價格下跌態勢。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

7. 寶山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 88 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 8.64%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 26 件，均價為 10.5 萬元/坪，較上季上漲，因係新建案吸引部分買氣及交通便利

性與景氣波動之影響；農業用地買賣實價案件計 25 件，均價為 4,400 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

8. 北埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 48 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 23.81%；至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 5 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 6.9 萬元/坪，較上季下跌，最高住宅區均價位於埔中段（主要集中於埔心街與仁愛路之間，較高原因係含未登記建物）；農業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 4,116 元/坪，公共設施保留地土地買賣實價案件計 1 件，成交價 3,787 元/坪。都市計畫外零星建地房地買賣實價案件計 1 件，成交價 13.5 萬元/坪；農業用地土地買賣實價案件計 38 件，均價 2,590 元/坪，較上季下跌，農業用地房地買賣實價案件計 1 件，成交價 2,750 元/坪，較上季下跌，主要原因為成交農地面積較大，農舍面積僅占 1.3%，賣價含農舍面積過少之故。本季住宅區成交部分，住宅區主要分布於埔心街與中山路之間裡地、埔心街與仁愛路之間裡地及埔心街路上，本季成交範圍大多集中於北埔國小附近，買價不若市中心價格高，往西沿著埔心街可接峨眉，往南可接南埔，可充分享受鄉居生活吸引部分買氣。農業用地部分成交範圍坡地陡斜，地形崎嶇不平，相對影響農地價格，買氣稍減，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

9. 峨眉鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 69 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 56.82%。至於本季土地交易價格部分，

水利用地 3 件、林業用地 6 件、農業用地 52 件、乙種建築用地 4 件、丙種建築用地 3 件、房地交易 1 件。本季交易案情，水利、林地、農業用地之買賣，部分為含地上農作物、林木、農路、農業設施及未登記建物之交易，部分為親友、員工或其他特殊關係間之交之買賣，另外為國產局標售土地。其中石井段小段於本季交易 22 件，占交易案件之 31.88%，該買賣標的係經整體規劃之農地，配備有澆灌排水系統，含網室設施及植栽完成的蔬果樹木等農林作物，成交價 3.5 至 4.5 萬元/坪之間。至於本季其他用地交易價格部分，水利用地均價 1,400 元/坪，林業用地均價 1,800 元/坪，農牧用地均價 5,400 元/坪，乙種建築用地均價 2.3 萬元/坪，丙種建築用地均價 4.5 萬元/坪，房地交易成交價 12.8 萬元/坪，整體來說，本季土地成交價格較上季下跌。

10. 尖石鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 3.70%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 45 件，均價為 75 元/坪，較上季下跌;丙種建地 3 件,均價為 71 元/坪，較上季下跌。本季土地交易價格，部分為親友間買賣或民俗風情買賣或毗鄰地買賣，其交易價呈現偏低。

11. 五峰鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 17 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 6.25%。至於本季土地交易價格部分，本季農業用地買賣實價案件計 16 件，均價為 39 元/坪，較上季下跌;丙種建築用地買賣實價案件計 1 件，成交價為 688 元/坪，較上季上漲。本季土地交易價格，其較低者為親人間買賣或為債權債務交易；其交易價呈現偏高

者，為購買標的經整地並種植高麗菜。

12. 湖口鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 289 件（含非都市土地），較上季減少 118 件，減少幅度為 28.99%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫區內住宅區土地買賣實價案件計 20 件，均價 16.9 萬元/坪，價格因多屬王爺壟區段徵收區內之交易而略為上揚，房地買賣實價案件計 29 件，均價 14.5 萬元/坪；商業區 1 件房地交易，成交價 48.2 萬元/坪，價格較上季略為增加；農業區本季土地買賣揭露案件 7 件，數量略為減少，均價 4.2 萬元/坪，較上季略為增加；整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

13. 新豐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 245 件(含非都市土地)，較上季減少 88 件，減少幅度為 26.43%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價登錄案件 30 件，均價 15 萬元/坪，因受到房屋稅增加的影響，購屋意願不高，造成成交量較上季下跌，成交價格較上季上升；土地買賣實價登錄案件 14 件，均價 16.3 萬元/坪，土地所有權人惜售情況下，成交量較上季下跌，成交價格較上季上升；商業區本季無買賣實價登錄案件；農業區土地買賣實價登錄案件 11 件，均價 2.5 萬元/坪，因忠信段農業區土地有人為炒作，成交量及成交價均較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格平均較上季上漲。

九、苗栗縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：苗栗縣政府地政處鄭文婷

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,851 件，較上季減少 658

件，減少 26.5%。本季土地、房地價格部分，住宅區土地買賣案件共110 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季下跌 2.33%，住宅區房地買賣實價案件共 477 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季上漲 5.95%；商業區買賣實價案件計 37 件，其均價 14.4 萬元/坪，較上季上漲 8.86%；農業用地買賣實價案件計 517 件，均價 7,014 元/坪，較上季下跌 16.51%，係因成交案例部分位於偏遠地區位所致。工業區買賣實價案件計 18 件，其均價 8 萬元/坪，較上季下跌 7.56%。本季整體而言，因春節年假期間及政府打房政策致使房價呈觀望狀態，土地及房地成交價格僅較上季略為上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 苗栗市：本季住宅區房地交易新成屋成交量比重高，房地價格較上季上漲，對外提供查詢之買賣實價案件計 268 件，較上季增加 38 件，增加幅度為 16.5%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 27 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣實價案件計 94 件，均價 11.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 3 件，均價 9.2 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 27 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

2. 公館鄉：本鄉主打黃金小鎮休閒觀光，帶動農地、農舍及鄉村住宅買賣較熱絡。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 99 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 10%。至於本季土地及房地交易價格部分，商業區土地稀有，僅 1 件土地交易，成交價 7.5 萬元/坪(上季無土地成交案件)；住宅區土地買賣實價案件計 8 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 5 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 4.5 萬元/坪，房

地買賣實價案件計 3 件，均價 11.3 萬元/坪(上季無正常成交案件)。農業用地買賣實價案件計 55 件，均價 8,800 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

3. 頭屋鄉：本季土地買賣交易，對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 12%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 5.8 萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 10.8 萬元/坪，但因高單價地移轉案件較上期增加，故成交均價較上季上漲;農業用地土地買賣實價案件計 12 件，均價 8,200 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

4. 竹南鎮：本季房地交易量因未有新建案完工交屋，與上季交易量相比明顯下滑，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 243 件，較上季減少 246 件，減少幅度為 50.31%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季上漲，房地買賣實價案件計 104 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 28 件，均價為 12.5 萬元/坪，較上季略漲;工業區房地買賣實價案件計 3 件,均價 14.4 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 1.5 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

5. 造橋鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季案件減少 13 件，減少幅度為 39.29%。至於本季土地及房地交易價格部分，都外農業用地買賣實價案件計 14 件，均價

4,080 元/坪，與上季持平；都外房地買賣實價案件計 12 件，均價 6.3 萬元/坪，亦與上季持平。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

6. 後龍鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 54 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 22.86%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 5 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季下跌；農業區買賣實價案件計 5 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌；本季都外之農業用地買賣實價案件計 28 件，均價 8,690 元/坪，較上季上漲；都外房地買賣實價案件計 8 件，均價 13 萬元/坪較上季上漲。整體而言，本季因都內買賣交易件數少且分布多位於巷弄內，土地及房地成交價格較上季下跌；都外買賣實價件數多，位於高鐵特定區周圍外農業及村落，土地及房地成交價格較上季上漲。

7. 頭份鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 469 件，較上季減少 234 件，減少幅度為 33.28%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 22 件，均價 14.6 萬元/坪，房地買賣實價案件計 213 件，均價 15.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 34.4 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季下跌；農業用地(都內農業區)買賣實價案件計 5 件，均價 3.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季案量因春節期間及房價呈觀望狀態而減少，各類土地價格除工業區土地外，其他類土地較上季上漲。

8. 三灣鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 46.77%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 6 件(房地 2 件，土地 4 件)，土地均價 5.2 萬元/坪，房地均價 7.8 萬元/坪，商業區房地買賣實價案件計 1 件，均價 6.1 萬元/坪，；都外農業用地買賣實價案件計 26 件，均價 6,053 元/坪。整體而言，本季住宅區土地及房地成交價與上季持平，都外農地土地成交價格較上季上漲。

9. 南庄鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 46 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 39.4%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件、土地均價 3.7 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 45 件，均價 4,158 元/坪，較上季下跌，係因受買賣成交區域不同影響。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

10. 銅鑼鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 102 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 17.24%。至於本季土地及房地交易價格部分，都內住宅區土地買賣實價案件計 5 件，均價 6.3 萬元/坪，房地買賣實價案共 2 件，均價 13.1 萬元/坪；都外農業用地買賣實價案件計 63 件，均價 6,132 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

11. 三義鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 71 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 13.41%。至於本季土地及房地交易價格部分，都內住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 5.5 萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 6.4 萬元/坪，價格較上季下跌，惟本期都市計畫內實例數過少

無法真實呈現地價趨勢；交易多集中於都市計畫外土地，且二分半農地對於農地價格影響較大，而都市計畫外農業用地買賣實價案件計 44 件，均價 7,567 元/坪，較上季上漲，惟受成交區域不同之影響，致價格變動較大。整體而言，本季住宅區成交價格較上季下跌，農地價格較上季上漲。

12. 西湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 50%，顯見本期交易案件較上期略為活絡，全部為農地移轉案件。至於本季土地交易價格部分，均價 4,212 元/坪，價格較上期下跌。

13. 通霄鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 82 件，較上季少 41 件，減少幅度為 33.33%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季下跌；房地買賣實價案件計 7 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 2.8 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 36 件，均價 5,000 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

14. 苑裡鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 140 件，較上季少 70 件，減少幅度為 33.33%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 19 件，均價 10.1 萬元/坪，較上季上漲；房地買賣實價案件計 28 件，均價 12.6 萬元/坪，亦較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 22.6 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 2.7 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 57 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，

本季土地及房地成交價格較上季上漲。

15. 大湖鄉：本季有 49 件，較上季增減少 33 件，減少幅度為 40%，本鄉交易仍多集中在非都市土地之農業及林業用地。至於本季土地及房地交易價格部分，都內住宅區土地買賣案件計 3 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣案件計 2 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌；都外農業用地買賣案件計 44 件，均價 1,968 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌，原因為適逢春節剛過，交易案件不多所致。

16. 卓蘭鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 51 件，較上季減少 40 件，減少幅度為 43%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 12 萬元/坪，成交均價提高，係成交區位較佳所致，土地買賣實價案件計 4 件，均價 7.2 萬元/坪；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 9.8 萬元/坪。農業用地案件計 26 件，均價 6,088 元/坪，係都市土地農業用地成交比例較多所致。整體而言，本季房地及土地成交價格較上季上漲。

17. 獅潭鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 42 件，較上季增加 9 件，增加 27.27%；至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 9 件，均價 3,127 元/坪，較上季上漲；其他案件多屬林業用地及零星建築用地，零散分布全鄉。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲，原因是交易熱絡所致。

18. 泰安鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上季增加 7 件，增加 58.33%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 1,178 元/坪；其他案件多

屬林業用地及零星建築用地，零散分布全鄉。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌，原因是農業用地成交案例，部分位於偏遠地區區位所致。

十、彰化縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：彰化縣政府地政處吳東學

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,997 件，較上季 3,616 件減少 619 件，減少幅度為 17.12%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 674 件，均價 14.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 42 件，均價 18.8 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 817 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。本縣因重劃區已有多數建商推案、員林鐵路高架化、彰化高鐵站即將完工及民眾換屋需求等影響，價格有上漲之情形。整體而言，本季不動產成交價格均較上季上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 彰化市：本季交易以自住型房地交易居多，對外提供查詢之買賣實價案件計 472 件較上季減少 97 件，減少幅度為 17.05%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地案件計 45 件，均價 17.1 萬元/坪，較上季下跌 2.66%；住宅區房地案件計 255 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季下跌 3.37%；商業區房地案件計 21 件，均價 21.3 萬元/坪，較上季上漲 2.42%；都市計畫區外農地案件計 34 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季上漲 12.78%，都市計畫區外建地房地案件計 35 件，均價 14.5 萬元/坪，較上季下跌 1.15%，係因彰化市東區擴大都市計畫等因素影響。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季下跌。

2. 秀水鄉：本季鄉內無論是住宅區或都外建地之房地交易，除有少許零星新建案移轉外，其餘為消化餘屋，有量增的趨勢，而都外農業用地則量增價微跌。本季對外提供查詢之買賣實價交易價格計 94 件較上季增加 13 件，增加幅度為 16.05%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地案件計 10 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季上漲 12.75%；都市計畫外房地案件計 17 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季上漲 17.21%，而都市計畫外農業用地案件計 31 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季下跌 1.68%。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

3. 花壇鄉：本季農業區土地呈現量增價升狀態，都市計畫外農地則為價格下跌。對外提供查詢之買賣實價案件計 97 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 3%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地案件計 3 件，均價 13 萬元/坪，與上季相較上漲 14%；農業區土地案件計 8 件，均價為 1.8 萬元/坪，較上季上升 12.6%；都市計畫外農地計 18 件，均價為 8,300 元/坪，與上季相較下跌 9.2%, 係因部分交易標的為裡地，交易條件較差。整體而言本季土地及房地成交價格較上季上漲。

4. 芬園鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 56 件，較上季交易件數減少 34 件，減少幅度為 37.78%，成交案件較多地區，還是集中於下茄苳農地重劃區嘉興段及嘉北段農地。至於本季土地交易價格部分，都市計畫區外農地案件計 36 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌 35.7%，係因交易標的位置偏僻，交通較為不便；整體而言本季土地成交價格較上季呈現下跌趨勢。

5. 員林鎮：本季都內 184 公頃市地重劃部分土地積極動工、員林大道全線通車，並且員林鐵路高架化完工後，地下道陸續填平及平交道移除影響，間接帶動臨近土地及西區、火車站周邊的發展。本季對外提供查詢之買賣案件計 429 件，較上季減少 50 件，減少幅度為 10.4%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 107 件，均價為 17 萬元/坪，因成交案例中古屋略多，故交易價格較上季略低。都內交易以住宅區居多，商業區及工業區成交案例則較少，都外以中古屋成交案量較多，新成屋的成交量較少。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

6. 大村鄉：本季近期並無新開發案及重大工程影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 152 件，較上季減少 1 件，減少幅度 0.6%。至於本季房地交易價格部分，都市計畫外之房地買賣實價案件計 65 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季略漲，都市計畫內商業區及住宅區、工業區不動產買賣成交量亦不多；整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

7. 永靖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 61 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 32.96%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 15.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件為透天新建成屋，成交價格較高所致;商業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 12.5 萬元/坪，上季則無此類買賣成交案件；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為裡地，成交價格較低所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

8. 田中鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 133 件，較上季減少

86 件，減少幅度為 39.3%。至於本季土地及房地交易價格部分，高鐵開發區買賣實價計 24 件，均價 11.1 萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 24 件，受新民段新成屋及特殊交易關係影響下，均價略升至 11.5 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 14 件，均價升至 10.9 萬元/坪，成交案件主要分布在高鐵段住宅區；農業用地買賣實價案件計 41 件，交易價格受特殊交易影響調降為 1.1 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

9. 社頭鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件較上季減少 59 件，計 103 件，減少幅度為 36.4%。至於本季土地及房地交易價格部分，，高鐵開發區(高鐵社頭段)買賣實價案件計 21 件，均價 9.5 萬元/坪；住宅區房地買賣實價案件計 12 件，均價受成交區域影響較上季調升為 13.2 萬元/坪；住宅土地買賣實價案件計 15 件，均價為 8.4 萬元/坪，交易均集中在高鐵開發區及文教區旁；至於農業用地買賣實價案件計 34 件，價格因特殊交易關係影響較上季略降為 1.2 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格受成交區域影響較上季略降。

10. 二水鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件 32 件，較上季增加幅度為 6.7%。但因二水鄉並無重大建設工程，發展較緩，成交量少並集中在農業用地移轉。至於本季土地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，集中在裕民段文教區旁西側，價格較上季略升為 7.1 萬元/坪；至於農業用地買賣實價案件計 10 件，移轉受成交區域影響，均價降為 4,123 元/坪，本季土地房地成交價格較上季略降。

11. 北斗鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 70 件，較上季減少

11 件，減少幅度為 13.1%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 33 件，均價 10.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地及房地買賣實價案件計 4 件，均價 21.8 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 1 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季上漲；就住宅區而言，交易冷清，但新成屋成交價格提升影響，本季整體房地成交價格較上季上漲。

12. 田尾鄉:本季因有新建案推出，住宅市場交易頻繁，對外提供查詢之買賣實價案件計 51 件，與上季件數相同。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 12 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案例所屬區段與上季不同致價格有所變化。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

13. 埤頭鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 12 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 33%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地及房地買賣實價案件計 12 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季下跌，係因本鄉位處偏僻，房地交易冷落。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

14. 溪州鄉:本季對外提供查詢買賣實價案件計 65 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 62.50%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 10 件，均價 3.81 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季下跌。就住宅區而言係因買賣案例多位於交通便利、生活機能好地區，致均價上漲。就整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

15. 和美鎮:本季成交案件多為中古屋及小型建案，對外提供查詢之買賣實價案件計 181 件，較上季減少 78 件，減少幅度為 30.12%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 44 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季下跌，係因老舊中古屋價格較低。整體而言本季房地成交價格呈下跌狀態。

16. 線西鄉:本季提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 29.55%，係因近期無新推建案，住宅區房地成交量較少，相較之下農業用地交易量較為頻繁。至於本季土地交易價格部分，農業用地土地買賣實價案件計 11 件，均價 1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格呈持平狀態。

17. 伸港鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 112 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 1.82%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 20 件，均價 8 萬元/坪，較上季價格微漲，住宅區房地買賣實價案件計 55 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季價格微漲係因本季持續有新建案成交及建地需求漸增影響。整體而言本季土地及房地成交價格呈上漲狀態。

18. 鹿港鎮:本季對外提供查詢之買賣案件計 258 件，較上季少 49 件，減少幅度為 16%。至於本季土地及房地交易價格部分，因住宅區小型建案陸續完成買賣實例案件計 65 件，房地均價 15.2 萬/坪，土地買賣均價 11.8 萬/坪，價格較上季上漲；都市外農牧用地因抵費地標售即將完成，買賣實例案件計 31 件交易量趨緩，均價 1.27 萬元/坪，價格較上季上漲；都市外建地因建案推出，房地買賣實價案件計 82 件，均價

11.4 萬元/坪，建地買賣實價案件計 50 件，均價 7.6 萬元/坪。商業區係古蹟觀光小鎮買賣案例稀少，以租賃或自住居多，買賣成交案件以住宅區房地及都外房地居多；整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

19. 福興鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 28.7%。至於土地交易價格部分，都市外農地買賣實價案件計 36 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季上漲，福興鄉為農業鄉鎮，農地買賣熱絡又對外交通便捷，吸引外來投資者青睞，地價相對提高；都市外建地買賣實價案件計 12 件，均價 1.94 萬元/坪，較上季下跌，因成交區域多分散在本鄉西側，其價位相對較低，導致其平均成交單價較為下跌；房地買賣實價案件計 9 件，均價 7.11 萬元/坪，較上季下跌，整體而言，本季土地成交價格有下滑趨勢。

20. 溪湖鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 127 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 10.56%。至於本季土地交易價格部分，都市計畫內住宅區土地買賣實價案件計 36 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季上漲 18.9%，係因本季交易標的多數為價位較高區段之影響以致均價上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

21. 埔鹽鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 69 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 9.21%。至於本季土地交易價格部分，非都市土地之農業用地買賣實價案件計 35 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌 3.19%，係因適逢農曆過年期間，交易較上期清淡，故交易價格較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季而言持平。

22. 埔心鄉:本季因都內及都外建築用地交易案件減少，對外提供查詢之買賣實例案件計 98 件，較上季減少 17 件，減少幅度為 14.78%。至於本季土地交易價格部分，都市計畫外建築用地土地買賣實價案件計 27 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌 14.57%，係因本鄉以農業產業為主，且近期無重大建設，呈現量縮價跌情形。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

23. 二林鎮:本季因特殊交易案件較多之影響，對外提供查詢買賣實價案件計 81 件，較上季 90 件減少 9 件，減少幅度為 10.00%，至於本季土地地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 10 件，均價 7.8 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣標的，多為臨街的建地，致均價上漲；農業用地土地買賣實價案件計 38 件，均價 4,371 元/坪，與上季持平，係因成交案件仍為村落旁農業耕作較便利之農地，致均價持平。整體而言，本季土地成交價格較上季無明顯波動。

24. 芳苑鄉:本季因不動產交易趨於平淡之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 75 件，較上季 101 件減少 26 件，減少幅度為 25.7%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 39 件，均價 4,029 元/坪，較上季上漲,係因買賣標的多為區位較佳地區之影響；建築用地土地買賣實價案件計 10 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌，係因親屬特殊關係間交易為主。整體而言，本季土地成交價格較上季並無明顯波動。

25. 大城鄉:本季仍受特殊交易案件之影響，對外提供查詢買賣實價案件計 31 件，較上季 43 件減少 12 件，減少幅度為 27.90%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 21

件，均價 3,024 元/坪，較上季下跌，成交案件大多為裡地，致拉低均價，整體而言，本季土地成交價格較上季無明顯波動。

26. 竹塘鄉:本季因不動產交易市場低迷之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季 51 件減少 16 件，減少幅度為 31.37%，至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 24 件，均價 4,663 元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多位於非重劃區農水路較不完善之地區。整體而言，本季土地成交價格較上季無顯著波動。

十一、南投縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：南投縣政府地政處陳智啟

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,968 件，較上季增加 91 件，增加幅度為 4.62%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 327 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 14 件，均價 19.1 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 565 件，均價 1.3 萬元/坪，與上季相近，係因本縣多項觀光景點計畫已有眉目，如草屯鎮九九峰侏羅紀公園開發案，已與文化部積極溝通其用地取得事宜，另外南投市沙雕文化園區規劃案、國姓打石文化園區聯外道路拓寬案之進行與特色觀光景點「龍鳳瀑布天空步道」，預定於近期完工營運等影響，另受惠於縣道投 17 道路之闢建，可與縣道投 22 道路及草屯等行政區交通互相連結，整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 南投市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 376 件，較上季增加 36 件，增加幅度為 10.5%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 43 件，均價 10.7 萬元

/坪，較上季下跌，係因成交案件主要集中於光大段之下庄巷旁，另屬較高單價區域之首區段成交案例亦較上季明顯減少，因而造成整體均價下跌；房地買賣實價案件計174件，均價14.2萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於民族路及南陽路一帶；商業區土地買賣實價案件計2件，均價10.9萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於近南投縣政府三塊厝段附近，致有較高之漲幅；房地買賣實價案件計2件，均價14.2萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於中興路與三和二路之間；農業用地買賣實價案件計58件，均價1.3萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分位於茄苳腳段，屬於較低價農地。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季下跌，住宅區及商業區較上季呈現上漲趨勢。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計348件，較上季減少75件，減少幅度為17.73%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計21件，均價16.1萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多鄰近中興新村之中興市地重劃區及虎山溝區段徵收區，屬公共設施及生活機能條件較佳地段，致成交價格上漲；房地買賣實價案件計59件，均價12萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件係以中古屋及住宅大樓、華廈及套房為主，房價相對較低；乙種建築用地土地買賣實價案件計35件，均價8.3萬元/坪，與上季相近，係因成交案件集中於北投埔農村社區土地重劃區；房地買賣實價案件計30件，均價15.6萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬水汴頭農村社區土地重劃區及周邊加老段、新興段等區域之新成屋，房價相對

較高；農牧用地買賣實價案件計 100 件，均價 9,700 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件以坪頂段、雙冬段雙冬小段、南坪段等山坡地保育區農牧用地為主，移轉面積大，平均單價低，致使價格較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季呈現下跌趨勢。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 292 件，較上季減少 95 件，減少幅度為 24.6%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 8 件，均價 12.9 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於信義小段成交價格偏高之地區；房地買賣實價案件計 45 件，均價 12 萬元/坪，與上季持平，係因成交案例多位於忠孝段及南光段；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 20.9 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件位於較無商業行為之八德段；房地買賣實價案件計 4 件，均價 12.3 萬元，較上季下跌，係因成交案件部分位於忠言段成交價較低區域；乙種建築用地買賣實價案件計 18 件，均價 10.3 萬元，較上季上漲，係因成交案例多位於西安路 1 段及 2 段中價位區段；丙種建築用地房地買賣實價案件計 7 件，均價 8.5 萬/坪，較上季上漲，係因成交案件位於中心路旁，致使價格較上季上漲；農牧用地買賣實價案件計 49 件，均價 1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬東潤段低價位區段及靠近山區收益能力較低之農地。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區之土地與都市計畫外之乙種建築用地及丙種建築用地房地買賣價格上漲外，其餘皆較上季呈現下跌趨勢。

4. 竹山鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 421 件，較上季增加

167 件，增加幅度為 65.8%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 35 件，均價 5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於未開發之住宅區邊緣成交價格較低；房地買賣實價案件計 45 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分為中古屋形態；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於無商業行為之沒落區域；農業用地買賣實價案件計 134 件，均價 1,277 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於都市計畫外地處偏遠山區之山坡地或山林，單價相較較低。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地上漲外，其餘較上季呈現下跌。

5. 集集鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 7.14%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 8 件，均價 4 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於八張路及玉映路巷弄內；房地買賣實價案件計 7 件，均價 10 萬元/坪，與上季相近，係因成交案件部分位於較低單價之郊區及巷弄；農業用地買賣實價案件計 14 件，均價 1,621 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於較低單價且未臨路之非都市農業用地。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

6. 名間鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 107 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 5.30%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多於都市計畫區角落偏遠

區域；住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於小崎段及南雅段地價相對較高地區；農業用地買賣實價案件計 48 件，均價 6,652 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處東仁段、番子寮段等靠近山區之農地。整體而言，本季不動產成交價格住宅區土地較上季下跌，房地較上季上漲，農業區較上季呈現下跌趨勢。

7. 中寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 87 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 4.81%。至於土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 54 件，均價 1,586 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多集中於永平路、中集路、龍南路等主要道路兩側。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 2.7%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於北埔段市地重劃區內，因三面臨路位置佳，成交價格較高；住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季上漲，；農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 890 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於拔社埔段及郡坑段成交價格較高區域。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 72 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 53.19%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 4.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於新和、鹿彰之中正路及興農路巷弄內，道路較為狹窄；農業用地買賣案件計 44 件，均價

8,216 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分位於新內湖、小半天、石城、隆鳳、仁義、頂城、興產等地區，價格較上季上漲。整體而言，本季農業用地成交價格較上季上漲，住宅區則下跌。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 94 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 5.05%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 2.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於面臨國姓路之住宅區；房地買賣實價案件計 1 件，成交價 4.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於市區外圍之住宅區，因此價格較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 2,760 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處水長流段成交價格較低區域。整體而言，本季住宅區土地成交價較上季上漲外，住宅區房地及農業用地則下跌。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 69 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 53.34%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 18.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於魚池市區及日月潭潭邊之住宅區，地價相對較高區域；房地買賣實價案件計 3 件，均價 13 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於魚池街外圍之住宅區；農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 4,825 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於偏遠山區，如鹿篙段及木屐囉段等，交通位置不佳所致。整體而言，本季農業用地及住宅區房地成交價格較上季下跌，住宅區土地則上漲。

12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少

6 件，減少幅度 17.65%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 28 件，均價 6,529 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於近臺 14 線交通便利、生活機能較優之清境地區。整體而言，本季土地成交價格農業用地較上季大幅上漲。

13. 信義鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件，較上季減少 1 件，減少幅度 14.29%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 6 件，均價為 902 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位處地勢平坦，且出入產業道路運輸條件較佳。整體而言，本季農業用地土地成交價格持平。

十二、雲林縣 104 年第 1 季地價動態分析

撰寫人：雲林縣政府地政處林桂郁

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,852 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 1.38%。其中住宅區房地案件計 461 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地案件計 162 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計 51 件，均價 9.9 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地案件計 24 件，均價 19.8 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地案件計 34 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 斗六市：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 471 件，較上季增加 26 件，增加幅度為 5.84%。其中住宅區土地案件計 41 件，均價 15.2 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地案件計 155 件，均價 13.9 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件以新成屋為主，且建物型態多屬透天住宅，價格較高；商

業區房地案件計 23 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季下跌，係因買賣案件多集中於市區老舊商業大樓；商業區土地買賣案件計 8 件，均價 19.4 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多集中於市區，價格較高；工業區房地買賣案件計 40 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣案件計 4 件，均價 3.3 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多鄰近市區，交通便利所致；都市計畫外農業用地買賣案件計 60 件，均價 7,752 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

2. 古坑鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 80 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 15.94%。其中住宅區房地案件計 6 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多位於中山路、中華路一帶，生活機能較佳；住宅區土地案件計 6 件，均價 4.6 萬元/坪，較上季下跌，係因買賣案件所在區位交通條件較差；都市計畫區農業用地案件計 1 件，成交價 5,693 元/坪；都市計畫外農業用地案件計 35 件，均價 4,239 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

3. 莿桐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 68 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.49%。其中住宅區土地案件計 3 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多集中於公所東側一帶，價格較高；住宅區房地案件計 14 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多集中於和平路一帶，價格較高；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 33 件，均價 5,327 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

4. 林內鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 53 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 7.02%。其中住宅區房地案件計 4 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件位於合作金庫、農會且近火車站，交通及生活機能便利；住宅區土地案件計 4 件，均價 4.2 萬元/坪，較上季上漲，係因案件位於臺 3 線旁，近外環路及行政區域；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 33 件，均價 4,052 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

5. 斗南鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 99 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 17.50%。其中住宅區房地案件計 22 件，均價 9.2 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計 15 件，均價 5.7 萬元/坪，較上季上漲；農業用地案件計 18 件，均價 4,101 元/坪，較上季下跌。分析本季住宅區買賣以中古透天厝、華廈及住宅大樓為主，價格持平。本鎮商業區規模小且大部分屬傳統市場之經營型態，較無外來人潮，商業行為以提供鎮民消費之零售與服務業為主，發展有限，惟本季區內交易量較上季增加，地價呈上揚情形。至於農地交易量減少，價格下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌，房地成交價格與上季持平。

6. 大埤鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 37 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 28.85%。其中住宅區房地買賣案件計 3 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外房地案件計 14 件，均價 4.8 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外土地(建地)買賣實價案件計 9 件，均價 1 萬元/坪，與上季持平；農業用地案件計 9 件，均價 3,497 元/坪，較上季下跌。分析本季住宅區房地因移轉案件多為老舊房屋，

且位於狹小巷內，價格不若新成屋，故買賣均價較上季下跌，都市計畫外房建地買賣以舊崇先中學附近老舊房屋為主，屋齡偏高，設施老舊，進出路口狹小，故都外土地買賣均價明顯較上季下跌;農地買賣集中於北港溪堤防附近農地，地處偏遠，風勢較大，價格較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

7. 虎尾鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 315 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 7.88%。其中住宅區房地案件計 130 件，均價 10.8 萬元/坪，較上季下跌，成交案件多位於高鐵特定區內，舊市區內高價位之成交案件較少，故均價較上季下跌；住宅區土地案件計 37 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計 14 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季上漲，係因案件多位於傳統住商店面較高價位地區；商業區土地案件計 6 件，成交價 22.3 萬元/坪，較上季下跌;工業區房地買賣實價案件計 1 件,成交價 12.5 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外農牧用地案件計 39 件，均價 9,744 元/坪，較上季下跌；鄉村區乙建土地買賣案件計 24 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季上漲；鄉村區乙建房地買賣案件計 18 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季住宅區土地與房地、商業區土地、農牧用地下跌外，其餘不動產成交價格均較上季上漲。

8. 土庫鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 109 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 13.54%。其中住宅區房地案件計 27 件，均價 12 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地案件計 8 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣

實價案件計 1 件，成交價 2.1 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 10.8 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外農地案件計 32 件，均價 5,888 元/坪，較上季上漲；都市計畫外乙建房地買賣實價案件計 5 件，均價 4.8 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外乙建土地買賣實價案件 16 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外甲建房地買賣實價案件 3 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，除工業區土地、住宅區土地成交價格較上季下跌外，其餘上漲。

9. 褒忠鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 24 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 20.00%。其中住宅區土地案件計 4 件，成交價 5.9 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外乙建土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外乙種建築用地房地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.7 萬元/坪；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 11 件，均價 3,150 元/坪，較上季下跌，因本鄉屬農業鄉鎮，故買賣案件大多屬農業用地之交易。整體而言，本季除住宅區土地成交價格較上季上漲外，其餘下跌。

10. 西螺鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 106 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 18.46%。其中住宅區房地案件計 63 件，均價 11.9 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多為新成屋，且鄰近光復西路市場，生活機能較佳；農地買賣案件計 24 件，均價 7,090 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於村莊附近。整體而言，本季住宅區房地成交價格較上季上漲。

11. 二崙鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 26 件，較上季

減少 10 件，減少幅度為 27.78%。其中本季住宅區、商業區均無移轉案件；農業用地案件計 22 件，均價 3,554 元/坪，較上季下跌，係因多為鄰近聚落之裡地案件。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

12. 崙背鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 43 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 7.50%。其中住宅區房地案件計 7 件，均價 9.8 萬元/坪，較上季上漲，係因本季有新成屋移轉所致；住宅區土地案件計 5 件，均價 5.9 萬元/坪，較上季下跌，係因部分案件為公共設施保留地移轉之特殊交易；農業用地案件計 25 件，均價 3,432 元/坪，較上季下跌，係因成交案件之區位半數以上位於舊庄段、貓兒干段等較偏遠地區。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

13. 北港鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 73 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 28.43%。其中住宅區房地案件計 28 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地案件計 6 件，均價 7.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 19.3 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外鄉村房地買賣實價案件計 3 件，成交價 4.7 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 35 件，均價 3,596/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

14. 元長鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 57 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 9.62%。其中住宅區土地案件計 1 件，成交價 2.2 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地案件計 3 件，均價 4.4 萬元/坪；都市計畫外農業用地案件計 38 件，均價 2,797 元/坪，較上季下跌；都市計畫外建地案件

4 件，均價 1 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外房地案件 2 件，均價 5.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，因案件所在區位不同，本季土地成交價格較上季下跌。

15. 水林鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 37 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 24.49%。其中住宅區房地案件計 3 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外農地買賣實價案件計 30 件，均價 5,280 元/坪，較上季上漲。本鄉登錄案件仍集中於都外土地，都內住宅區僅有零星低價位房地之交易案件。整體而言，因案件所在區位不同，本季房地成交價格較上季下跌。

16. 四湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 67 件，較上季增加 17 件，增加幅度為 34.00%。其中住宅區房地案件計 3 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地案件計 5 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季上漲；農業用地案件計 57 件，均價 2,034 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

17. 口湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 37 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 32.14%。其中都市計畫外土地買賣實價案件計 4 件，均價 2.3 萬元/坪，較上季上漲，都市計畫外房地買賣實價案件計 9 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季下跌；農地買賣實價案件計 24 件，均價 2,151 元/坪，較上季下跌。本鄉內居民以從事農、漁、養殖業者居多，土地交易型態以農地買賣為主，建地僅有零星成交案例。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

18. 麥寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 70 件，較上季

減少 26 件，減少幅度為 27.08%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區房地案件計 4 件，均價 9.6 萬元/坪，與上季持平，住宅區土地案件計 7 件，均價 8 萬元/坪，較上季上漲；都外甲種建築用地土地案件計 3 件，均價 1.7 萬元/坪，都外甲種建築用地房地案件計 17 件，為同一批新成屋移轉案件，均價 10 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

19. 東勢鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 85.19%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 4.3 萬元/坪，較上季下跌，住宅區土地案件計 3 件，均價 4.1 萬元/坪，較上季上漲；都外建築用地土地買賣實價案件計 5 件，均價 3.1 萬元/坪，都外農業用地案件計 30 件，均價為 2,649 元/坪，與上季持平。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

20. 臺西鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 26 件，較上季增加 2 件，增加幅度 8.33%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中住宅區土地案件計 1 件，成交價 1.7 萬元/坪；住宅區房地案件計 1 件，成交價 4.8 萬元/坪；都外農業用地買賣實價案件計 13 件，均價 2,076 元/坪，較上季下跌；都外甲建土地買賣案件計 1 件，成交價 6,066 元/坪；都外甲建房地買賣案件計 2 件，均價 4.8 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

十三、嘉義縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人:嘉義縣政府地政處賴俊明

本季房地產交易在件數方面較上季減少，平均價格較上季下跌，

住宅區本季成交量減少，買賣成交價格下跌，工業區方面交易量較上季減少，買賣成交價格下跌；農業用地買賣交易量較上季減少，均價較上季下跌，本季房地產交易，呈現價量下跌趨勢。對外提供查詢之買賣實價登錄案件全縣計 1,269 件，較上季之買賣實價案件減少 224 件，減少幅度為 15%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 358 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 13 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 35 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 3.8 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 朴子市：本季對外查詢之買賣實例案件計 117 件，較上季減少 91 件，減少幅度為 43.75%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 74 件，均價 10.8 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 36 件，均價 9,834 元/坪，較上季上漲。住宅區本季因縣治周邊新建公寓移轉案件較少，移轉價格下跌；農業用地因移轉區位近部落，農業耕作條件佳，故價格較上季為高。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。
2. 布袋鎮：本季對外查詢之買賣實例案件計 29 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 19.44%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 16 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 1,951 元/坪，較上季下跌。住宅用地本季上漲，係因移轉之區位大多以新生段為主，本區交易較活絡，交通方便又近漁

市場，故成交價格較佳；而農地因人口外移及地層下陷等不利因素，價格明顯下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

3. 六腳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 40 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 25.93%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地買賣實價案件計 10 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 2,878 元/坪，較上季下跌。因本鄉屬於傳統農業生活型態，買賣實價案件仍大多位於市郊非都市土地之農牧用地及建築用地。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

4. 東石鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 26.32%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地買賣實價案件計 11 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 2,702 元/坪，較上季下跌。住宅用地主要分布於塭港村、東石村、港墘村等聚落，其近漁人碼頭及本鄉較繁榮地區，成交價格較上季為高。整體而言，本季土地及房地交易價格與上季持平。

5. 義竹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 92.31%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地買賣案件計 20 件，均價 3.7 萬元/坪；農業用地買賣案件計 30 件，均價 2,358 元/坪，皆與上季相較呈現量增價跌之情況。因本鄉屬傳統農業生活型態，買賣交易實例大多位於市郊非都市土地之農業用地及建築用地，另有幾筆交易在都市土地住宅區，但大部分為持

分土地之交易，成交價格不高，以致平均價格下跌。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季下跌。

6. 大林鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 64 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 34.69%。至於本季土地及房地交易價格部分，建築用地買賣實價案件計 37 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季下跌 39.19% ；農牧用地買賣實價案件計 22 件，均價 3,321 元/坪，較上季下跌 30.75% 。除了前述案件外，另有工業用地移轉案件及建物移轉案件 5 件。本期建築用地的買賣案件分布較為平均，其中位於大林都市計畫區內較為繁榮區域、都市邊緣以及都外建築用地，各約佔建築用地買賣案件的 3 分之 1 左右，應為本季均價明顯下滑之主因。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

7. 民雄鄉：本季對外提供查詢之買賣交易案件計 206 件，較上季減少 88 件，減少幅度為 29.9%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地買賣實價案件計 156 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 46 件，均價 8,870 元/坪，與上季相當。案例分布以中正大鎮、金世界社區、中正大學特定區、建國路、鎮北、豐收、社溝、崙子頂、東勢湖之周邊聚落地區為主。農地方面本季成交數量較上季略減，交易價格呈現持平；建築用地方面成交數量減少，其均價則為上漲。整體而言，本季土地及房地交易情形為量減價升。

8. 新港鄉：本季對外提供查詢之買賣交易案件共計 74 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 28%。至於本季土地交易價格部分，建築用地有 39 件，由於本季的建地交易有部分係畸零地

移轉，又另約有三分之一為新成屋、且其售價較高…等，致使均價來到 8.5 萬元/坪、較上季為高。非建築用地計 35 件，交易均價則為 4,979 元/坪、則較上季較低。本季房地產整體交易情形，分別為都市計畫內毗鄰新東重劃區、林氏宗祠南側新建案土地，都市計畫外仍煞以接近台塑中洋子廠區旁丁種建地之土地為大宗。農地則均勻分布於都市計畫外各大庄頭、臨幹道較少之土地，價格穩定。整體而言，本季成交價格較上季則為建、農各有漲跌。

9. 溪口鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 25 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 3.8%。至於本季土地及房地交易價格部分，其中建地交易均價為 5.9 萬元/坪，較上季上漲，農業用地計 23 件，農地交易均價為 3663 元/坪，較上季下跌。實價案件分布位置則以崙尾段、游厝、柴林腳、頂坪段、溪西段等聚落周邊地區，其成交價格較上季為低。農地方面本季成交數量較上季減少，交易價格呈現下跌。鄉村區住宅方面本季成交數量 2 件。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

10. 鹿草鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 20.51%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季持平；農業用地買賣實價案件計 26 件，均價 4,165 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季上漲。

11. 水上鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 154 件，較上季增加 39 件，增加幅度為 33.91%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地之買賣實價案件計 91 件，均價 8.4 萬/

坪，較上季上漲；農業用地之買賣實價案件 49 件，均價 7,118 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季上漲。

12. 太保市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 126 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 0.02%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 79 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 46 件，均價 8,607 元/坪，較上季呈現上漲。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季上漲。

13. 中埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 96 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 14%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地及房地買賣實價案件計 36 件，均價 8.81 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 58 件，均價 4,652 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季下跌。

14. 竹崎鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 106 件，較上期增加 51 件增加幅度 92.72%，至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 6 件，均價 9 萬元/坪，較上季上漲，農業區買賣實價案件計 2 件，均價 12.2 萬元/坪，較上季上漲。本季因市郊非都市土地新建案成屋買賣，故買賣交易實例案件較上季增加。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

15. 梅山鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 30 件，較上期增加 6 件增增加幅度 25%，至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 6 件，均價 5.7 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 11.5 萬元/

坪，較上季上漲，本季因市郊非都市土地買賣交易實例案件較多，故本季買賣交易實例案件較上季增加。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

16. 番路鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 58 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 52.6%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 10 件，均價 6 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 9,000 元/坪，較上季上漲。本季不動產交易稍微熱絡，故買賣成交案件量略有上升之趨勢，買賣成交案仍多集中於非都市土地，都市計劃區內之買賣交易僅有零星個案，僅小部分地區土地交易價格維持上揚，整體而言，交易情形呈現稍微熱絡之勢，唯就地價而言，其變動之影響仍屬有限。

17. 大埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 85.71%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 1.1 萬元/坪，較上季持平；整體而言，本季房地交易價格持平。

18. 阿里山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 83.33%。本鄉產業結構以農業為主要經濟活動，且受限於原住民保留地，不動產交易買賣清淡。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季上漲。

十四、屏東縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：屏東縣政府地政處謝宛珊

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,385 件，較上季減少 143 件，減少幅度約為 5.66% 。整體而言，本縣為傳統農業縣，其中發展較為繁榮的屏東市、東港鎮、潮州鎮交易量呈現量縮價揚，惟恆春鎮

交易量呈現量價齊揚之情況，其他鄉鎮交易價格則視區位條件而有不同表現。

整體而言，本季都市住宅區房地買賣實價案件計 876 件，均價 7.6 萬元/坪；土地買賣實價案件計 232 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季略為下跌；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 15.9 萬元/坪；土地買賣實價案件計 8 件，均價 7.6 萬元/坪，房地價較上季略為上漲；工業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 6.5 萬元/坪；土地買賣實價案件計 21 件，均價 3 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 125 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季下跌，上開均價變化可能受當季不同價位成交案件數量多寡及所占比重、是否有新成屋大批移轉等因素影響而有所變動，茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 屏東市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 550 件，較上季減少 112 件，減少幅度 16.59% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區買賣實價案件計 506 件，均價 10.5 萬元/坪，成交量減少，價格較上季上漲，成交案例以自住之中古透天厝為主，新建房屋次之，集中於廣勝路、崇朝路之間及勝興自辦市地重劃區，另中古屋以廣東(南)路、興豐路、民學路、高原街、崇德一路、武愛街、瑞華街、豐年街銷售較為熱絡。工業區買賣實價案件計 10 件，房地均價 13.1 萬元/坪、土地均價 5.2 萬元/坪，價格較上季上漲，交易標的集中於新屏、前進工業區，多為舊有廠商持續利用；都市計畫內農地買賣實價案件計 2 件，均價 6.4 萬元/坪，價格上漲，成交案件分佈於都市計畫線邊緣旁之農地。都市計畫外建築用地買賣案件計 69 件，房地均價 8.9 萬元/坪、土地均價 3.7 萬元/坪，交易量與價格較上季上漲，成交案例集中歸義、新歸來、

清溪、新生、新興、龍華、廣興、和興、金城、三山等地區生活機能稍優村落；都市計畫外農業用地買賣案件計34件，均價9,000元/坪，價格較上季上漲，交易標的大多分布於村落旁交通便利地區。整體而言，本土地及季房地成交價格較上季上漲。

2. 恆春鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計201件，較上季增加34件，增加幅度20.36% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣案件計71件，房地均價13.6萬元/坪；土地買賣案件計18件，均價8.2萬元/坪，商業區房地買賣案件計1件，成交價24萬元/坪；土地買賣案件計1件，成交價10萬元/坪。工業區土地買賣實價案件計2件，均價2.8萬元/坪。農業區土地買賣實價案件計5件，均價1.9萬元/坪。都市計畫外可建築房地買賣實價案件計15件，房地均價13萬元/坪，土地買賣實價案件計27件，均價5萬元/坪；都市計畫外農地買賣實價案件計61件，土地均價7,000元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

3. 東港鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計124件，較上季減少20件，減少幅度13.89% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價登錄案件計64件，透天厝共57件，均價14.7萬元/坪，公寓大樓共7件，均價7.5萬元/坪；土地買賣實價案件計25件，均價6.1萬元/坪，交易標的集中於東港、新孝、新帝、新信、大東、新義、新和段地區，近期重劃區新成屋成交案件單價較高，造成本季住宅區房地價格呈上漲走勢，而住宅區土地因各地區價格不均，呈現下跌現象。工業區土地買賣實價案件計5

件，均價 2.8 萬元/坪，買賣實價案件交易價格因宗地區位較差，遠低於上季。農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價為 1.2 萬元/坪。鄉村區乙種建築用地房地買賣實價案件計 2 件，均價 3.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，均價 3.3 萬元/坪；丁種建築用地房地買賣實價案件計 17 件，均價 9.9 萬元/坪。一般農業區農牧用地買賣實價案件計 4 件，均價 1.2 萬元/坪，交易標的多屬區位良好土地，土地價格較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

4. 潮州鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 173 件，較上季減少 34 件，減少幅度 16.43% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 129 件，房地均價 10.2 萬元/坪，土地均價 8.6 萬元/坪，住宅區已陸續有新成屋完工，並有買賣成交案例，如在壽福路 60 巷、南京路、長安路…等。而台鐵高雄-屏東潮州捷運化工程對本區地價的助益持續發酵，連中古屋的買賣成交也一直有不錯的成交量，成交價格也上漲，如在文化路、四維路、北平路…等。商業區買賣實價案件計 3 件，房地均價 10.7 萬元/坪，土地 1 件，成交價 14.2 萬元/坪，零星分散在忠孝路、光春路、平安路，其中忠孝路的成交案，為國有地之標售，雖位在裡地，以臨路價出售，致均價拉高。都市計畫外之建地在太平路、武丁路、民安路…等有成交案例，買賣實價案件計 13 件，房地均價 4.8 萬元/坪。都市計畫外農業用地土地買賣在富春、崙潮、興美重劃區…等有成交案例，買賣實價案件計 28 件，成交價格上漲，土地均價 6,000 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

5. 里港鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 76 件，與上季案件無件數變化。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 24 件，土地均價 8.3 萬元/坪，房地均價 9 萬元/坪；工業區買賣實價案件計 1 件，成交價 3 萬元/坪；農業區買賣實價案件計 2 件，土地均價 3.3 萬元/坪；村里鄰住宅用地買賣實價案件計 17 件，土地均價 1.4 萬元/坪，房地均價 3.2 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 25 件，土地均價 5,000 元/坪。故整體而言，本季除都市計畫內土地及房地成交價格較上季上漲外，都市計畫外村里鄰用地及農業用地則呈持平。

6. 鹽埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 82 件，較上季減少 1 件，減少幅度 1.20% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 11 件，土地均價 1.8 萬元/坪，房地均價 3.2 萬元/坪。商業區買賣實價案件計 1 件，成交價 10.6 萬元/坪。農業區買賣實價案件計 4 件，土地均價 4,000 元/坪；都市計畫外建築用地買賣實價案件計 13 件，土地均價 2.7 萬元/坪，房地均價 10.3 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 53 件，土地均價 3,000 元/坪。就整體而言，本季都市計畫內土地及房地、都市計畫外農地成交價較上季下跌，都市計畫內農業區農地及都市計畫外建築用地土地及房地則上漲。

7. 高樹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 87 件，較上季增加 1 件，增加幅度 1.16% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內土地住宅區買賣實價案件計 3 件，土地均價 4.2 萬元/坪、房地均價 5.8 萬元/坪；商業區買賣實價案件計 1 件，房地成交價為 16 萬元/坪；農業區買賣實價

案件計 1 件，土地成交價為 1,000 元/坪。都市計畫外村里鄰建築用地買賣實價案件計 6 件，土地均價 1.7 萬元/坪、房地均價 6.5 萬元/坪。農業用地買賣實價案件計 75 件，土地均價 4,000 元/坪、房地均價 5.9 萬元/坪。就整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

8. 九如鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 58 件，較上季減少 17 件，減少幅度 22.67% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣案件計 26 件，房地均價 11.1 萬元/坪，土地均價 5.9 萬元/坪；都市計畫內農業區，本季買賣實價案件計 3 件，土地均價 1.2 萬元/坪；都市計畫外建築用地買賣實價案件計 19 件，房地均價 9.8 萬元/坪，土地均價 2 萬元/坪;都市計畫外農業區買賣實價案件計 25 件，土地均價 6,000 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

9. 萬丹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 113 件，較上季增加 10 件，增加幅度 9.71% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 34 件，房地均價 10.4 萬元/坪，土地均價 8.1 萬元/坪;都市計畫內農業區買賣實價案件計 4 件，均價 1.5 萬元/坪;都市計畫外建地買賣實價案件計 46 件，房地均價 8.7 萬元/坪，土地均價 1.3 萬元/坪；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 43 件，均價 1 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格漲跌互見情形。

10. 長治鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 108 件，與上季案件無件數變化。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 40 件，土地均價 8.3 萬元/坪、房地均價

11.1 萬元/坪；都市計畫內農業區買賣實價案件計 15 件，土地均價 2 萬元/坪；都市計畫外建築用地買賣實價案件計 19 件，房地均價 10 萬元/坪、土地均價 4 萬元/坪；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 41 件，均價 6,000 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

11. 麟洛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季減少 2 件，減少幅度 5.56% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 11 件，土地均價 5.7 萬元/坪;都市計畫內農業區買賣實價案件計 13 件，均價 1.1 萬元/坪;都市計畫外建築用地買賣實價案件計 3 件，房地買賣實價案件 1 件，成交價 4.7 萬元/坪、土地均價 2.8 萬元/坪；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 18 件，均價 6,000 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲，其中農地漲幅較明顯。

12. 萬巒鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 75 件，較上季減少 32 件，減少幅度 29.91% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內房地買賣實價案件中，住宅區計 5 件，成交均價 5.5 萬元/坪，土地計 1 件，成交價 1.8 萬元/坪，農業區計 1 件，成交價 9,000 元/坪。都市計畫外買賣實價案件中，建築用地成交案例 8 件，房地計 4 件，均價 6.1 萬元/坪，土地計 4 件，均價 1.1 萬元/坪。農牧用地計 60 件，均價 3,000 元/坪，整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

13. 內埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 213 件，較上季增加 12 件，增加幅度 5.97% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 56 件，房地均價 9.2 萬元/

坪，土地均價 4.2 萬元/坪。都市計畫內之農業區買賣實價案件計 16 件，土地均價 1 萬元/坪。工業用地買賣實價案件計 2 件，房地成交價 5.3 萬元/坪，土地成交價 2.9 萬元/坪。農業用地買賣實價案件計 90 件，土地均價 6,000 元/坪。都市計畫外建築用地買賣實價案件計 47 件，房地均價 6.3 萬元/坪，土地均價 1.4 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格漲跌互見。

14. 竹田鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季增加 2 件，增加幅度 4% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 4 萬元/坪、土地計 1 件，成交價 2.4 萬元/坪。農業區買賣實價案件計 3 件，均價 5,000 元/坪。都市計畫外土地房地買賣實價案件計 6 件，均價 5.6 萬元/坪、土地買賣實價案件 2 件，均價 1.7 萬元/坪。農業用地買賣實價案件計 31 件，均價 8,000 元/坪，整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

15. 新埤鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 20 件，較上季減 21 少件，減少幅度 51.22% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區買賣實價案件計 2 件，房地成交價 2.7 萬元/坪，土地成交價 3.7 萬元/坪。農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 5,000 元/坪。都市計畫外土地鄉村區乙種建築用地買賣實價案件計 5 件，房地均價 2.6 萬元/坪。農業用地成交案例計 9 件，土地均價 3,000 元/坪。整體而言，本區本季不動產市場行情，在成交量上大為減少，住宅區方面因成交案大多位於巷弄，其成交價偏低有明顯下跌現象，唯農業區土地均價有上漲情形。鄉村

區成交案例位居村落邊緣或老舊建物，致房地均價呈明顯下跌；農地均價變化不大。

16. 新園鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 53 件，較上季減少 8 件，減少幅度 13.11% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 13 件，房地均價 10.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，均價 4.5 萬元/坪；工業區以鹽龍工業區交易案例為主，土地買賣實價案件計 3 件，均價 4.4 萬元/坪；鄉村區乙種建築用地房地買賣實價案件計 7 件，均價 4.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，均價 2.2 萬元/坪；農業區買賣實價案件計 11 件，均價 5,600 元/坪，農牧用地土地買賣實價案件計 12 件，均價 8,100 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

17. 崁頂鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 25 件，較上季增加 6 件，增加幅度 31.58%。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 11.2 萬元/坪；土地買賣實價案件計 2 件，均價 4 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 6,800 元/坪。都市計畫外建築用地之房地買賣實價案件計 4 件，均價 3.9 萬元/坪；農地買賣實價案件計 11 件，均價 4,500 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

18. 林邊鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 51 件，較上季增加 26 件，增加幅度 104% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地實價案件計 6 件，均價 4.9 萬元/坪，土地實價案件計 5 件，均價為 3.5 萬元/坪；農業區土地實價案件計 25 件，均價 3,800 元/坪；遊憩區土地

買賣實價案件計 1 件，成交價 1.2 萬元/坪；都市計畫外乙種建築用地房地實價案件計 2 件，均價 2.5 萬元/坪；土地本季實價案件計 4 件，均價 2.5 萬元/坪；一般農業區農牧用地本季成交 8 件，均價為 3,500 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格持平。

19. 南州鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，較上季減少 5 件，減少幅度 16.13% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內土地住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 5.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，成交價 3.17 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.36 萬元/坪；都市計畫外乙種建築用地房地買賣實價案件計 8 件，均價 6.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，均價 2.1 萬元/坪；都市計畫外農牧用地土地買賣實價案件計 12 件，均價 3,600 元/坪；綜上所述，本季建築用地、農業用地均呈量縮價穩趨勢。

20. 琉球鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 25 件，與上季案件無件數變化。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區土地買賣實價案件計 13 件，均價 5.1 萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.15 萬元/坪；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 6.1 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 1.3 萬元/坪，遊憩區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 1.5 萬元/坪，整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

21. 枋寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 42 件，較上季減少 15 件，減少幅度 26.32% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件 4 件，均價 3.2 萬元/坪，

房地買賣實價案件計 6 件，均價 9.85 萬元/坪。商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 8.9 萬元/坪；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.8 萬元/坪。都市計畫內農地土地買賣實價案件計 1 件，成交價 3,000 元/坪；工業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 8,000 元/坪。都市計畫外土地建築用地房地買賣實價案件計 3 件，均價 3.1 萬元/坪。都市計畫外土地農地買賣實價案件計 21 件，均價 4,000 元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

22. 佳冬鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季增加 8 件，增加幅度 40% 。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件 4 件，均價 3.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 9 件，均價 2.3 萬元/坪。商業區買賣實價案件計 1 件，土地成交價 4.9 萬元。都市計畫外農地買賣實價案件計 11 件，土地均價 3,000 元/坪。都市計畫外建地房地買賣實價案件計 1 件，成交價 3.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，均價 7,000 元/坪。綜合分析本季房地產市場買賣交易情形，房地交易量少，均為中古屋交易，都市計畫外農地及都市住宅區土地交易量增加，交易均價呈現穩定。

23. 車城鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，較上季增加 1 件，增加幅度 3.45% 。至於本季土地及房地交易價格部分，都市計畫內住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 3.6 萬元/坪，房地買賣實價案件計 7 件，房地均價 10.5 萬元/坪；商業區、工業區、農業區，本季無買賣案件；其他用地(市場用地)買賣實價案件計 1 件，成交價為 7.4

萬元/坪。都市計畫外農地買賣實價案件計 11 件，土地均價 2,000 元/坪；村里鄰住宅用地土地買賣實價案件計 8 件，土地均價 7.1 萬元/坪，房地買賣實價案件計 1 件，成交價 6.8 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

24. 滿州鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件，較上季減少 15 件，減少幅度 75% 。至於本季土地交易價格部分，都市計畫外農地買賣實價案件計 6 件，土地均價 2,000 元/坪。整體而言，本季土地成交價格與上季持平。

十五、臺東縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：臺東縣縣政府地政處黃施茂

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 652 件，較上季減少 124 件，減少幅度為 15.98%，以住宅及農業用地為大宗，住宅用地交易量以臺東市居多，農業用地交易量以東海岸及縱谷線鄉鎮居多。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 366 件，均價 6.5 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 31 件，均價 8 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 253 件，均價 3,693 元/坪，較上季上漲；工業區買賣實價案件計 2 件，均價 5.9 萬元/坪，較上季上漲。本季因受交易標的區位坐落及用途類型不同等因素影響。整體而言，本季成交量雖較上季減少，惟成交價格仍呈現上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 臺東市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 290 件，較上季減少 57 件，減少幅度為 16.43%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 74 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣實價案件計 180 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件

計 10 件，均價 28.2 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 24 件，均價 7,493 元/坪；工業區土地買賣實價案件計 2 件，成交價 5.9 萬元/坪，較上季上漲許多。本季住宅區土地買賣主要以臺東段為主，其次為新站及豐年一帶，房地成交則以新成屋居多，多位於新站一帶、東方大鎮商圈週邊及中興路 2 段一帶，其它則位於馬蘭地區仁一至仁八街一帶及正氣北路、更生北路及開封街等致價格呈現上漲。農地成交則多位於機場週邊豐航段及臺東大學附近一帶，成交價均較上季優，致本季農地價格呈現上漲趨勢；本季工業區案件成交位於豐樂工業區內，因鄰近市區致價格較上季上漲。

2. 卑南鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 42 件，較上季減少 10 件，跌幅為 19.23%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 10 件，成交價 2.4 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣實價案件計 8 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 24 件，均價 5,510 元/坪，較上季上漲。本季不動產買賣交易案件仍以農地為主，多位於卑南鄉利家段及初鹿段一帶，價格較上季稍優。房地及建地成交則多位於太平路附近人潮聚集地區，土地價格較高，致與上季價格相較呈現上漲；總體而言，買氣較上季稍稍提升，成交價與上一季相較則略現漲幅。

3. 綠島鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件。至於本季土地交易價格部分，均為住宅區土地；至於本季交易價格部分，均價 3.2 萬元/坪，較上季略跌。本季不動產買賣交易案件照往例仍然不多，成交區位於較偏遠的溫泉村內建地，以

致價格較上季呈現下跌。

4. 成功鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 28.40%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 21 件，均價 5.6 萬元/坪，本季均價較上季上漲；商業區及工業區無買賣實例；農業用地買賣實價案件計 42 件，均價 2,642 元/坪，本季均價較上季下跌，本季買賣主要型態為對外交通便捷之農業用地。本鎮轄區周邊各觀光景點吸引眾多遊客，尤其以鄰近臺 11 線交通便捷且具有景觀之農地最受歡迎，本季因買賣成交案件區位及類型不同，地價上漲。

5. 東河鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 33 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 44.06%，至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 8 件，均價 3.4 萬元/坪，本季均價較上季下跌；農業用地部分買賣案件計 25 件，均價 7,213 元/坪，較上季上漲。本鄉都市計畫住宅區範圍不大故成交量有限，主要交易仍集中在臺 11 線沿線具景觀之農地，頗受嚮往田園生活之退休人士歡迎，配合政府舉辦各項觀光活動帶動東海岸旅遊人潮，整體而言本季受交易標的類型及坐落區位不同等因素影響，地價呈現上漲。

6. 長濱鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 39 件，較上季減少 22 件，減少幅度為 36.06%，至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 8 件，均價 2.7 萬元/坪，本季均價較上季上漲；農業用地部分買賣案件計 31 件，均價 2,976 元/坪，均價較上季上漲。因臺 11 線及玉長公路為本鄉主要聯外道路，鐵路電氣化對於南來北往之交通有顯著改善，加上風景秀麗無污染之天然景致吸引不少外來旅

遊人潮，本鄉都市計畫住宅區大多為自有兼營業或出租為主，整體而言本季土地及房地成交價格較上季上漲。

7. 關山鎮：本季因買賣價格持續開高影響，對外提供查詢之買賣案件計 26 件，較上季減少 6 件，減少幅度 18.75%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 7 件，均價 3 萬元/坪，較上季下跌，係因本季交易標的多屬素地、區位偏遠及債權債務關係等因素影響;商業區房地買賣實價案件計 3 件，均價 12.2 萬元/坪，上季無買賣實價案件;農業用地買賣實價案件計 16 件，均價 3,108 元/坪，較上季下跌，係因交易標的之區位多位於本鎮邊陲且部分屬裡地通行不易等因素影響。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季變動不大。

8. 鹿野鄉：本季對外提供查詢案件數為 55 件，較上季增加 21 件，增加幅度 61.8%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地買賣實價案件計 12 件，房地均價為 3.8 萬元/坪（剔除親友間特殊交易案件 5 件)，較上季明顯上漲，係因本季交易標的多為都市土地之房地，上季標的大部分位處都市土地邊陲之素地及非都市土地建築用地，兩季標的區位、開發程度不同所致;商業區買賣實價案件計 2 件，房地均價為 11.3 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 41 件，均價為 4,402 元/坪（剔除親友間特殊交易案件 4 件)，較上季略為下跌，係因本季交易標的位置較偏遠，上季標的緊臨聚落邊緣，區位之差異致交易價格略低。整體而言，本鄉因縣府與鄉公所傾力推廣觀光，帶來大批光觀人潮，且交通尚屬便利，吸引投資客青睞，帶動地價上揚，故本季土地及房地成交價格仍較上季上漲。

9. 池上鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 18.92%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 9 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季略微下跌，因交易標的類型及區位坐落不同；商業區買賣實價案件計 4 件，價格為 9.4 萬元/坪，較上季略微上漲，係本季交易標的位置坐落處於較精華之商業地帶；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 5,765 元/坪，較上季略微上漲，係因本季交易標的位置坐落不同。整體而言，本鄉因鄉公所致力推動在地文化產業創新等活絡文創活動，吸引人潮，帶動本季土地及房地成交價格較上季上漲。

10. 延平鄉：本鄉地處偏遠且承購資格受限原住民，在聯外交通不便及土地使用管制的影響下交易價量均低。本季對外提供查詢之買賣案件計 4 件，與上季持平。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅用地土地買賣實價案件計 1 件，成交價 2,698 元/坪，較上季上升，係因本次交易標的型態不同(含建物)之影響;農業用地買賣實價案件計 3 件，均價 178 元/坪，較上季下跌，係因本次交易標的坐落較邊陲之區位等因素影響。整體而言，在供給需求變動不大的情況下，本季成交價格相較上季仍變動有限。

11. 海端鄉：本鄉因受原住民保留地承購資格限制因素影響，交易量略顯清淡，聯外道路南橫公路受地形影響，經常因雨季坍沒路況不穩，致使投資者卻步，對外提供查詢之買賣實價案件計 9 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 80%。至於本季土地交易價格部分，住宅用地土地買賣實價案件計 2 件，均價 9,575 元/坪，較上季下跌，係因本季交易標的位於村

莊外圍與上季坐落於行政中心位置不同；農業用地買賣實價案件計 7 件，均價 386 元/坪，較上季上漲，係因本季交易區位較佳標的與上季坐落位置不同影響。整體而言，本季土地成交價格與上季持平。

12. 大武鄉：本季買賣實例對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，與上季比較無增減。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 2.6 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 4 件，均價 586 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季有大面積之農業用地交易案例，因位置近臺 9 線又具海景景觀，成交價較高，致農地均價上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

13. 太麻里鄉：本季仍因受市場需求量增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 36 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 50%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 14 件，均價 2.4 萬元/坪，較上季大幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 12 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季明顯下跌；農業用地買賣實價案件計 10 件，均價 1,973 元/坪，較上季明顯下跌。本季係因住宅區房地買賣案件位於太麻里鄉文教區附近之建地交易，且交易標的面積較大等影響，成交價格較高；商業區套房買賣單價較上季有上漲，惟太麻里火車站前市地重劃區有大面積成交價格較低之土地交易影響，較上季明顯下跌；農業用地交易因大部分位於偏遠山區附近之農地，成交價格較低。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

14. 達仁鄉：本季因受臺 9 線道路新闢工程協議價購交易量較上季略減

及原保地承購資格限制之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 12 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 33.33%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 5,817 元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 9 件，均價 396 元/坪，較上季大幅下跌。本季部分農業用地係因受交易標的座落位置偏遠之影響，交易價格明顯較低。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

15. 金峰鄉：本季無對外提供查詢之買賣實價案件。

十六、花蓮縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：花蓮縣政府地政處王欣華

本季對外提供查詢之買賣交易實價案件計 1,632 件，較上季減少 107 件，減少幅度為 6.15%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 514 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季持平；商業區房地買賣實價案件計 133 件，均價 15.4 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 515 件，均價 6,243 元/坪，較上季持平。資金充裕、交通改善、觀光效益等因素支撐本縣不動產行情持穩發展，新城鄉及吉安鄉優質居住品質推升住宅區房地均價，商業區房地交易集中於花蓮市，價量平穩，農業用地量縮價平。整體而言，本季案件量除壽豐鄉、玉里鎮及瑞穗鄉明顯增加外，其他鄉鎮持平或縮減，價格依各行政區及使用分區漲跌互見。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 花蓮市：本季交易情形較上季為減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 510 件，較上季減少 85 件，減少幅度為 14.29%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 299 件，均價 14.9 萬元/坪、土地買賣實價案件計 26 件，均價 16.4 萬元/坪，與上季相較為下跌，係因上季特

殊交易較多(例如：含未登建物、急買或賣清等原因)，基期均價偏高，本季實例多屬正常交易價格；商業區房地買賣實價案件計 105 件，均價 14 萬元/坪，較上季量縮價穩。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季持平。

2. 吉安鄉：本季交易情形較上季為減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 366 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 11.38%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 115 件，均價 15.2 萬元/坪，與上季相較量縮價揚；住宅區土地買賣實價案件計 17 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 78 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季量縮價平。整體而言，本季土地及房地量縮價平。

3. 新城鄉：本季交易情形較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 104 件，較上季減少 36 件，減少幅度為 25.71%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 29 件，均價 11.9 萬元/坪，與上季相較為上漲，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 5 萬元/坪，較上季持平。房地成交物件大都集中於嘉里村、北埔村附近，因人口集中且生活機能佳，價格穩定。整體而言，本季土地及房地成交價格持平。

4. 壽豐鄉：本季交易情形較上季增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 223 件，較上季增加 42 件，增加幅度為 23.20%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 106 件，均價 7,313 元/坪，較上季下跌，農業用地地價下跌係因市場交易漸趨理性。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

5. 秀林鄉：本季交易情形較上季持平，對外提供查詢之買賣實價案件計 81 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 2.53%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 42 件，均價 2,119 元/坪，較上季上漲，係因農地案件部分位於崇德國小附近區域，農、水路設施較佳之平坦地區，致成交價格較高。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

6. 鳳林鎮：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 60 件，與上季比較減少 10 件，減少幅度 14.29%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 8 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季持平；農業用地買賣實價案件計 47 件，均價 5,092 元/坪，較上季上漲。本鎮交易仍以農業用地居多，主要集中在新光兆豐休閒農場周邊，榮昌、榮開段以及南平、長橋臺 9 線兩側已拓寬完成區域，延續上季轄內大型農場區域性開發計畫及鐵、公路拓寬工程進行，惟預期上漲心理影響下，同一標的短期重覆交易現象頻繁。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

7. 光復鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 65 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 18.75%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 13 件，均價 4.9 萬元/坪，較上季下跌，成交案件集中於大安段，以中古屋自住買賣居多；農業用地買賣實價案件計 50 件，均價 2,207 元/坪，較上季持平，本季成交態樣以馬佛段及南富段農業用地居多，雖有得為農舍使用等預期效益，惟本季無其他激勵成交之利多因素，形成量縮價穩態勢。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

8. 豐濱鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季減少 1

件，減少幅度為 12.50%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件 1 件，成交價 1.8 萬元/坪；商業區房地本季無買賣案件；農業用地買賣實價案件計 6 件，均價 4,205 元/坪，較上季持平。本季成交農地集中於三富、東興、宮下、豐仁等距村落中心不遠處，行情穩定發展。整體而言，本季土地成交價格與上季持平。

9. 萬榮鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 16 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 33.33%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 16 件，均價 251 元/坪，較上季下跌，係因受債權、債務關係影響之案件增加，本季交易集中於支亞干、新白陽、馬遠、萬寶等段。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

10. 玉里鎮：本季不動產交易較上季增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 96 件，較上季增加 21 件，增加幅度為 28.00%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 22 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季上漲，係因本季房地新成屋案件比例增加，推升均價上漲，住宅區土地買賣實價案件計 8 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 50 件，均價 3,300 元/坪，價格上漲，係因成交案件多數為農地重劃區土地。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

11. 瑞穗鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，較上季增加 25 件，上漲幅度為 65.79%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案共 4 件，均價為 2.5 萬元/坪，房地買賣實價案件計 17 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季上漲，係因本季住宅區成交案件臨主要道路、便利性佳

且接近瑞穗市區；農業用地買賣實價案件計 34 件，均價為 5,000 元/坪，較上季上漲，係因部分案件位於溫泉區成交價較高。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

12. 富里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 10.26%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 4.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 6 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 1,573 元/坪，較上季下跌，係因受債權債務影響或債務抵償之交易增加。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

13. 卓溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 8 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 33.33%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 5 件，均價 260 元/坪，價格上漲，係因本季成交案件中有 4 件交通便利、鄰近市區、文教區。都市計畫外建地買賣實價案件計 2 件，均價 1,359 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季農業用地成交價格較上季上漲，都市計畫外建地成交價格較上季下跌。

十七、澎湖縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：澎湖縣政府財政處邵晨暉

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 333 件，較上季減少 97 件，減少幅度為 22.6%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 34 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣實價案件計 38 件，均價 18.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 13 件，均價 18.1 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區房地交易依舊熱絡，需求帶動成交價格明顯上漲。商業區因部分交易案例位於精華高價地段，帶動成交均價較上季上漲；整體而言，本季房地

成交價格較上季上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1.馬公市：本季買賣登記案件計 263 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 242 件，較上季減少 56 件，減少幅度為 18.8%，至於本季土地及房地價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 34 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季上漲，房地買賣實價案件計 38 件，均價 18.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 13 件，均價 18.1 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區房地交易依舊熱絡，需求旺盛帶動成交價格明顯上漲；商業區因部分交易案例位於商業精華地段，成交均價較上季明顯上漲；整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

2.湖西鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 39.7%。至於本季土地交易價格部分，農地交易案件計 25 件，均價 9,638 元/坪，因多為裡地，價格偏低，均價下跌。

3.白沙鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 32.5%。至於本季土地交易價格部分，其中農地交易案件計 23 件，均價 7,235 元/坪，因多為裡地，價格偏低，致均價下跌。

4.西嶼鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 4.6%。至於本季土地交易價格部分，其中農地交易案件計 14 件，均價 5,706 元/坪，因土地座落位置較差，交易價格偏低，致均價下跌。

5.望安鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 3 件，較上季增加 1 件，建地均價 7,888 元/坪，因案例臨路條件較差，售價偏

低，至均價下跌。

6. 七美鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件，較上季減少 3 件。至於本季土地及房地交易價格部分，農地交易案件計 2 件，均價 1.2 萬元/坪，因案例位於港埠區域，且面積大利於規劃使用，成交價格較高，至均價上漲。

十八、基隆市 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：基隆市政府地政處蔡嘉玲

本季因受春節及連續假期影響，不動產交易量及完成登記案件數量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,073 件，較上季減少 374 件，減少幅度為 25.85%，各行政區案件量皆呈減少情形。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 637 件，均價 12.2 萬元/坪，與上季相較持平；商業區房地買賣實價案件計 73 件，均價 17.5 萬元/坪，與上季相較持平。本市房地均價係排除底層、建物型態屬店鋪、透天厝、農舍、工廠、倉庫之交易案件，進行均價計算。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 中正區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計237件，較上季減少50件，減少幅度為17.42%。至於本季房地及房地含車位交易價格部分，住宅區買賣實價案件146件，均價9.4萬元/坪，受到本季成交案件之建物型態多屬老舊公寓影響，較上季下跌，交易案件集中於新豐街沿線及觀海街一帶；商業區買賣實價案件29件，均價16.3萬元/坪，受到高價位路段買賣移轉案件較多影響，較上季上漲，多分布於中正路及義一路、義二路商圈附近。本區因新豐街沿線新建案完工，提升居住品質，且受本區內重大公共建設：如國立海洋科技博物館正式營運、東岸聯外道路全線通車等影響，

帶動周邊不動產交易行情。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

2. 七堵區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計144件，較上季減少42件，減少幅度為22.58%。至於本季房地及房地含車位交易價格部分，都市住宅區買賣實價案件66件，均價16.6萬元/坪，較上季上漲，以百福社區、七堵市區一帶為主要交易區域；商業區買賣實價案件9件，均價17.5萬元/坪，受到本季交易以中古屋為主，較上季下跌，主要為七堵市區明德一路一帶之交易案件。非都市房地部分，乙種建築用地買賣實價案件5件，均價10.3萬元/坪，較上季下跌，以長安社區為主；丙種建築用地買賣實價案件3件，均價14.8萬元/坪，較上季略微下跌，以綠葉山莊社區為主。土地買賣成交部分，都市土地住宅區實價案件8件，均價17.3萬元/坪，較上季略微上漲。本季交易情況，主要成交區域如百福社區、七堵市區明德一路、東新街一帶，交通便捷、公設完善且生活機能佳，住宅區之房地價格相對穩定而上漲；郊區附近非都市房地部分成交者，如長安街及綠葉山莊社區等區域，因以較低單價之中古屋交易為主，致均價略降。整體而言，本季房地成交價格除住宅區外，較上季下跌。

3. 暖暖區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計139件，較上季減少101件，減少幅度42.08%。至於本季房地及房地含車位交易價格部分，住宅區買賣實價案件112件，均價13.4萬元/坪，因受上季八堵車站附近新成屋案件較多、價格較高影響，故本季均價下跌；土地交易部分，住宅區買賣實價案件10件，均價22.5萬元/坪，較上季上漲。本季成交案件集中於暖暖重劃區(東勢街、暖暖街)、源遠路及八堵火車站附近一帶，

尤其以源遠路、碇內街及暖暖街一帶最為熱絡；除土地成交價格較上季上漲外，整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

4. 仁愛區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計77件，較上季減少28件，減少幅度為26.67%。至於本季房地及房地含車位交易價格部分，住宅區買賣實價案件31件，均價16.8萬元/坪，較上季上漲，主要分布在成功一路巷內、龍安街及劉銘傳路附近；商業區買賣實價案件20件，成交價19.5萬元/坪，較上季上漲，係受到高價位路段買賣移轉案件比例較上季多影響，交易案件多集中於仁一路、愛三路一帶。基隆市政府近來積極推動「基隆火車站暨西二、西三碼頭更新計畫」，對本區地價上漲有所助益。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

5. 中山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計46件，較上季減少35件，減少幅度為43.21%。至於本季房地及房地含車位交易價格部分，住宅區買賣實價案件24件，均價9.1萬元/坪，與上季相較上漲，成交案件集中於學區及北二高交流道附近，尤以復興路212巷、230巷及259巷附近住宅社區及透天住宅交易量較多。本區因有基隆火車站都市更新計畫對中山一路商圈發展等利多因素，預期將帶動市區發展，且復興路有新建案將陸續開發，對於本區地價有正面助益。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

6. 安樂區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計271件，較上季減少82件，減少幅度為23.23%。至於本季房地及房地含車位交易價格部分，住宅區買賣實價案件177件，均價11.4萬元/坪，與上季相較持平，成交案件集中於中和路、中平街、基金

一路、麥金路及樂利二、三街一帶；商業區買賣實價案件5件，均價14.2萬元/坪，較上季上漲，成交案件分散於安一路、安和一街、武隆街及麥金路上。本區住宅區主要交易區域麥金路、武嶺街、基金一路及中和路中古屋之成交價穩定，成交量部分僅武嶺街案例增加，其餘均減少。整體而言，本季房地交易較上季呈現量縮價上漲之趨勢。

7.信義區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計159件，較上季減少36件，減少幅度為18.46%。至於本季房地及房地含車位交易價格部分，住宅區買賣實價案件107件，均價12.4萬元/坪，與上季相較持平，成交案件主要集中於正信路、東信路、深溪路與深澳坑路一帶之中古屋；商業區買賣實價案件9件，均價21萬元/坪，較上季下跌，係受到巷內裡地商業區買賣移轉案件較前季多之影響，案件多分布於信一路及信二路一帶。本區因對外交通條件的改善及田寮河相關整治工程，提供優質河岸休閒步道，提升環境品質，對本區地價有正面效益。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

十九、新竹市104年第1季地價動態

撰寫人：新竹市政府地政處曾韻蓉

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,806 件，較上季增加 81 件，增加幅度為 4.70%，係因香山區新成屋住宅大樓大批登記送件量之影響。至於本季土地或房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 764 件，均價 19.8 萬元/坪，較上季(20.4 萬元/坪)下跌；商業區房地買賣實價案件計 325 件，均價 19.9 萬元/坪，較上季(20.1 萬元/坪)下跌；整體而言，係因東區住宅大樓與市區各大建案等完工交屋，科技特定區、光埔重劃地區持續大量推案等影響；農業用地買賣實價案件計 66 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季(4 萬元/坪)下跌，主要

是因本季香山區山坡地保育區農牧用地買賣相對低價區域面積占農業用地總移轉面積 55.7%之影響。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 東區：本季因受中古屋及新成屋買賣實價案件辦理移轉登記量較上期減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 946 件，較上季減少 44 件，減少幅度為 4.44%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 316 件，均價 22.4 萬元/坪，較上季(22.7 萬元/坪)下跌，係因買賣成交案件近 6 成位於相對低價之中古屋影響；商業區房地買賣實價案件計 232 件，均價 20.6 萬元/坪，較上季(20.8 萬元/坪)下跌，係因買賣成交案件約 3 成 5 新成屋成交案件位處忠孝路 27 巷附近相對低價樓層影響;農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季(10.4 萬元/坪)下跌，係因買賣成交案件有約 2 成 5 位處預期開發區段徵收範圍內之相對低價區域影響。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

2. 北區：本季因受新成屋買賣實價案件辦理移轉登記量較上期增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計506件，較上季增加43件，增加幅度為9.29%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計253件，均價18萬元/坪，較上季(16.3萬元/坪)上漲，係因約有2成5成交案件位處國光街及中山路431巷附近新成屋相對高價區域影響；農業用地買賣實價案件計9件，均價7萬元/坪，較上季(10.5萬元/坪)小幅下跌，係因有位於空軍機場附近之大面積農牧用地單價相對低成交案例影響；整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

3.香山區：本季因受新成屋住宅大樓大批登記送件量之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計354件，較上季增加82件，增加幅度為30.15%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計195件，均價17.3萬元/坪，較上季(14.4萬元/坪)小幅上漲，係因受約有36%買賣成交案件位處中華路3段旁新成屋住宅大樓相對高價區域影響；農業用地買賣實價案件計27件，均價1.41萬元/坪，較上季(1.3萬元/坪)上漲，係受約有5成買賣成交案件位處大面積山坡地保育區相對高價區域影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

二十、嘉義市104年第1季地價動態

撰寫人:嘉義市地政事務所許新發

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計680件,較上季減少121件，減少幅度為 15.1%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件 89 件，均價 12.2 萬元/坪，與上季相當，房地買賣實價案件 488 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件 15 件，均價 19.6 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件 45 件，均價 22.3 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件 36 件，均價 1.9 萬元/坪，與上季相當；工業區土地買賣實價案件 5 件，均價 9.2 萬元/坪，較上季上漲。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

本季成交案件，東區忠孝北街、林森東路、東義路、彌陀路等，附近公共設施完善，交通便利、生活機能佳，房地交易量多，地價平穩；另忠孝路、新生路、台林街受附近百貨、賣場及大型醫院影響，有效帶動房地產買氣，交易量明顯增加，地價有上揚趨勢；大小雅路、金龍街、文雅街周邊，素有嘉義天母美名，環境清幽，強

調建材頂級之高級住宅，頗受富商名流喜愛，又緊連大雅商圈，持續為本市高房價地區。西區成交案例集中於北興、港坪、竹圍、興嘉各重劃區內，因學校、公園及各項公共設施完備，腹地廣，交通又便利，價格穩定成長；劉厝區段徵收區，屬新興地區，看屋、詢價者頗多，深受購屋者喜愛，交易量亦增加，地價持續上漲。市中心交易量因受觀光人潮帶動之影響，以文化路商圈、中山路一帶及火車站商圈附近為多；林森西路、國華街與文化路間，廠商開始動工興建影城、商城、餐飲、購物中心，形成另一先進商圈，地價上漲可期；檜意森活村、文化中心周邊為新興觀光休閒及藝文活動景點，帶動房地產買氣。又湖子內區段徵收開發區附近之民生南路、南京路附近區域，地價持續看好；後湖工業區本季交易量、價有上漲趨勢，潛力浮現。

整體而言，本季不動產成交量與上季比較雖有縮減傾向，但各區房地平均價格顯示仍處於上漲態勢。

二十一、金門縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：金門縣政府地政局黃仁德

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 231 件，較上季減 62 件，減少幅度為 21.16%。其中住宅區土地案件計 34 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地案件計 75 件，均價 19.3 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地案件計 113 件，均價 1.7 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季房地產交易量較上期減少，價格呈現局部上漲走勢。茲將本縣各鄉（鎮）不動產成交動態略述如下：

1. 金湖鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 49 件，較上季減 6 件，減少幅度為 10.91%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地案件計 9 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季下跌，房地案件計 17 件，均價 19.5 萬元/坪，

較上季下跌；農業區土地案件計 20 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季受到市港段區段徵收區部分建案營建、販售中，加上五星級免稅大飯店吸引旅遊人潮之影響下，全鎮房地產市場租、售行情居高不下，尤其以鄰近市中心之山外村、湖前村、林兜村、新頭村、塔後村等自然村及周邊農地，地價漲幅顯著。

2. 金沙鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 35 件，較上季減 9 件，減少幅度為 20.45%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 31 件，均價 1.3 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本鎮受農業區農地農用辦法政策即將改變，成交量下跌；住宅區因成交案件多位於離市區較遠地價較低之青嶼、浦邊等自然村，致均價下跌。

3. 金城鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 74 件，較上季增 3 件，增加幅度為 4.23%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地案件計 11 件，均價 11 萬元/坪，較上季下跌，住宅區房地案件計 34 件，均價 20.4 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 23 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本鎮為城區首善之地，人口數持續上升，資源性相對豐富，住宅區房價穩定，而較偏遠之古坵、吳厝、古崗等自然村土地則有地價下跌情形。

4. 金寧鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 69 件，較上季減 38 件，減少幅度為 35.51%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地案件計 10 件，均價 7.9 萬元/

坪，較上季上漲，房地案件計 24 件，均價 17.6 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地案件計 35 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌；農業區房地買賣實價案件計 24 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本鄉因臨近城區，住宅區房地需求較為殷切，均價上漲。農業區土地買賣交易則多集中於國家公園範圍區地價較低之土地，致均價下跌。

5.烈嶼鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 4 件，較上季減 12 件，減少幅度為 75.00%。至於本季土地交易價格部分，農業區土地案件計 4 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。本季受到大金門各鄉鎮土地買賣交易成交量下滑之影響，整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

二十二、連江縣 104 年第 1 季地價動態

撰寫人：連江縣地政事務所謝怡娟

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 8 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 33%。至於本季房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價登錄案件計 5 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌；商業區無土地買賣實價登錄案件；其他分區土地買賣實價登錄案件計 3 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季上漲，整體而言，本季全縣房地交易價格呈現下跌，茲將本縣各鄉不動產成交動態略述如下：

1.南竿鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 4 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 100%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價登錄案件計 2 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價登錄案件計 0 件；其他分區土地案件計 2 件，均價 5.7 萬元/坪，較上季上漲，地價由於受天候不穩影響，機場旅客滯留，交通大受影響，

造成旅客來馬祖旅遊意願度降低。整體而言，本季買賣成交價格呈現下跌。

2.北竿鄉：本季對外提供查詢之不動產成交案件實價登錄案件計 1 件，較上季持平。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價登錄案件計 1 件，成交價 1.8 萬元/坪，較上季上漲。受兩年前馬祖通過博弈公投，北竿陸續有少數店家新店開張，帶動零星住宅機能性提升，博奕立法仍在審議期間上漲有限。整體而言，地價呈現上漲。

3 莒光鄉：本季無對外提供查詢之買賣實價登錄案件，較上季減少。受旅遊淡季影響，當地多間餐廳及旅館生意冷清及駐軍裁撤造成店家營業不易，故此季莒光無買賣成交案件。

4.東引鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 3 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 50%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價登錄案件計 2 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季持平，其他分區土地案件計 1 件，成交價 3,700 元/坪，較上季上漲，此季雖為旅遊淡季但為海釣的旺季大量釣客前往旅宿，所以受淡季影響不大，整體而言，本季買賣成交價格較上季略微上漲。